



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1846

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1846
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada 11 parsel numaralı; tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Elli dört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1846 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Yavuz Selim Mah. Yusuf Günay Caddesi. No: 2 Tosya / Kastamonu
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, Mermerdirek Mevkii 1713 ada 11 parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda “Araç Muayene İstasyonu” olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1713 ada 11 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,50, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.230.000,00-TL (Bir İki Yüz Otuz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.451.400,00-TL (Bir Milyon Dört Yüz Elli Bir Bin Dört Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1846 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada 11 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" Kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 842 rapor numarasıyla değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20842 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada 11 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul Kastamonu ili Tosya ilçesi Yavuz Selim mahallesinde (tapu kayıtlarında Dilküşah Mahallesi olarak görülmektedir ancak açık adresi Yavuz Selim Mahallesi'dir), ilçe merkezi ile Tosya Organize Sanayi Bölgesi arasında yer almaktadır. Ulaşım ilçenin referans noktalarından olan Tosya Otogarı ve Meslek Yüksek Okulu'ndan şu şekilde sağlanabilmektedir: Otogar kuzeyinden geçen E-80 Karayolu kullanılarak doğu (Çorum-Samsun) istikametine 1,70 km sonra kavşaktan sola dönülür. Girilen sokakta 900 m ilerlendikten sonra sağa dönülür. Bu aşamada Niyet Sokak kullanılarak 100 m ilerlendiğinde ana taşınmaz solda kalmaktadır. Parsel üzerinde araç muayene tesisi vardır. Parselin yakın çevresi dikkate alındığında; kuzeyinde ve güneyinde genel itibarıyla otomotiv ve tuğla-kiremit sektöründe faaliyet göstermekte olan küçük sanayi tesisleri bulunmaktadır. Batısında tarım arazileri, doğusunda ise kamuya ait olan engebeli çorak arazi bulunmaktadır.

Bölgenin imar koşulları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda konut gelişimi olası görülmemektedir.

Taşınmaz, ana arter durumundaki E-80 Karayolu'na yaklaşık 700 m, Tosya şehir merkezine yaklaşık 5 kilometre, Kastamonu Merkez ilçeye yaklaşık 71 km mesafededir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Koordinatlar: Enlem: 41.024209 - Boylam: 34.080509

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: KASTAMONU/TOSYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DİLKÜSAH Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 48/4749
ADA - PARSEL	: 1713 ADA 11 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 5960,68 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 35755374
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış 27.11.2018 – 5487

Üst Hakkı Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: KASTAMONU/TOSYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: DİLKÜSAH Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 48/4749
ADA - PARSEL	: 1713 ADA 11 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 5960,68 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 1 KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU
TAŞINMAZ ID	: 44697303
MALİK - HİSSE	: TÜVTURK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Üst Hakkı Tesisi 18.06.2008 – 1746

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 20:53 itibarıyla alınan Tapu Kayıt Belgesine göre ana taşınmazın;

***Beyanlar bölümünde;** 06-10-2020 tarih ve 5381 yevmiye ile 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. Söz konusu beyan tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ile ilgilidir ve işlem tamamlandığında arazi alanında değişim olabileceğinden değerleme işleminin tekrarlanması tavsiye edilmektedir.

***İrtifak hakları bölümünde;** 18.06.2008 tarihi ve 1746 yevmiye ile Müstakil ve Daimî Nitelikte Olan Üst Hakkı TüvTürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. Lehine 30 Yıl Müddetle 4755 Sahifede Tescil Edilmiştir.

18.06.2008 tarihi ve 1746 yevmiye ile Müstakil ve Daimî Nitelikte Olan Üst Hakkı TüvTürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. Lehine 30 Yıl Müddetle Üst Hakkı Vardır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 27/11/2018 tarihinde talep sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından satın alınmıştır. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tosya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu parsel 15.12.2006 tarih, 92 sayılı Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Alanında kalmakta olup, Emsal 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Konu 11 numaralı parsel adadaki 8, 9 ve 10 parsellerin tevhide ile oluşturulmuştur. Çekme mesafeleri yoldan 10'ar m olarak belirlenmişken komşu parsel için mesafe belirtilmemiştir. Parselin kamuya terki bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kastamonu Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu ana gayrimenkule ilişkin Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı TüvTürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım Ve İşletim A.Ş. Lehine 30 Yıl Müddetle Üst Hakkı vardır. (18.06.2008 - 1746)

*Üst hakkı tesisi dışında herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tosya Belediyesi imar servisinde ve araştırmaya göre 37/PRJ-510/2008 onay ve tarihli mimari projesi mevcuttur. Parsel üzerindeki yapılaşma ve fiili kullanımı mimari projesine ile ruhsat belgeleri ile uyumludur.

Taşınmazın 383 m2 yapı inşaat alanının tamamını kapsayan;

Yapı Ruhsatı: 3A yapı sınıfında, servis hizmetleri için kullanılan bina için yol kotu üstü 1 kat ve 7 m yüksekliğe sahip, 01.08.2008 gün ve 91 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 3A yapı sınıfında, servis hizmetleri için kullanılan bina için yol kotu üstü 1 kat ve 7 m yüksekliğe sahip, 06.05.2009 tarih ve 24 sayılı Yapı kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi hakkında bilgi edinilememiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Kastamonu, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin merkez şehridir. Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde kurulu bulunan şehrin denizden yüksekliği 774 metredir. Evliyalar şehri olarak da bilinen Kastamonu Anadolu'daki en eski şehirlerden biridir, antik çağ ve Türk-İslâm dönemine ait birçok tarihi eser vardır. Kastamonu Kalesi, Atabey Camii, Şeyh Şaban-ı Veli Türbesi,

Yanık Sultan Türbesi, Nasrullah Camii, saat kulesi ve buna benzer birçok tarihi eser mevcuttur. Çivisiz yapı mimari olarak yapılan Mahmut Bey Camii de buradadır. Kastamonu kent merkezinde ayrıca Türkiye'de açılan ilk "Kent Tarihi Müzesi" bulunmaktadır. Kastamonu Saat Kulesi, Sultan II. Abdülhamit zamanında, şehrin doğusunda bulunan yamaç üzerine Kastamonu Valilerinden Abdurrahman Nureddin Paşa tarafından 1884-1885 yıllarında yaptırılmıştır. Kulenin saati de Avrupa'dan getirtilmiştir. Kastamonu'da yapılan çekme helvası tüm ülke içinde meşhurdur.

Kastamonu isminin türemesi hakkında birçok fikir vardır; Bir görüşe göre Kastamonu şehri ismini, Hitit döneminde aynı bölge için kullanılan Kastama isminden almıştır. Kastama ismi zamanla Kastamonu'ya dönüşmüştür. Bir başka görüşe göre Kastamonu şehri ismini, Gas ve Tumanna kelimelerinin birleşiminden almıştır. Gaslar ya da bilinen adıyla Kaşkalar Kastamonu'nun ilk yerleşimcilerindendir. Tumanna ise o dönemde Kastamonu üzerinde bulunan bir şehir/bölge ismidir. Bu iki kelimenin birleşimi, zamanla Kastamonu şeklini almıştır. Üçüncü bir görüşe göre ise Kastamonu şehri ismini, Kastr ve Komnen kelimelerinin birleşiminden almıştır. Kastr kelimesi Latince "kale" demektir. Komnenler ise, bir Bizans Hanedanı olup bu bölgenin Bizans dönemindeki yerleşimcileridir. Bu iki kelime zamanla Kastamonu şeklini almıştır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra Atatürk 23 -31 Ağustos 1925 tarihleri arasında 9 günlük bir Kastamonu gezisi yapmıştır. Bu gezi sırasında İnebolu'da Şapka Devrimi olarak anılan kılık ve kıyafet devrimini açıklamıştır. Bölgede 1943'te yaşanan Tosya-Ladik depremi 4 bin insanın hayatına mal olmuştur. Bölgede büyük yıkıma yol açan 7,2 şiddetindeki depremi bizzat yaşayan Kastamonulu şair-yazar Rıfat Ilgaz depremin dehşetini Tosya Zelzelesi adlı şiirinde "çocuğunu emziren kadının soğudu memesinde

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

sütü" dizeleri ile anlatmıştır. 1963 yılında Kastamonu Şeker Fabrikası kurularak ilde bulunan ekonomiye büyük canlılık getirmiştir. Kastamonu nüfusu 2017 yılına göre 372.373'dir. Bu nüfus, 184.289 erkek ve 188.084 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,49 erkek, %50,51 kadındır. Yüzölçümü 13.136 km2 olan Kastamonu ilinde kilometrekareye 28 insan düşmektedir. Kastamonu nüfus yoğunluğu 28/km2'dir. Kastamonu nüfusunun %58,06 kısmı il ve ilçe merkezlerinde, %41,94 kısmı ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

Tosya İlçesi



Tosya; Kastamonu il merkezinin 45 kilometre güneyinde, E-80 karayolu üzerinde bulunan bir ilçedir. İlçe aynı zamanda Kastamonu ili'nin en güneyindeki ilçedir ve Çorum ve Çankırı ilçeleri ile sınırdadır. Doğusunda Çorum ili'ne bağlı Kargı İlçesi; batısında Çankırı iline bağlı Ilgaz İlçesi; güneyinde Çankırı iline bağlı Yapraklı İlçesi ve kuzeyinde Kastamonu Merkez İlçe konumlandır. Yüzölçümü 1197 km2 olan ilçenin 23 mahallesi ve 53 köyü bulunmaktadır.

Tosya ilçesinin orta kesimini Devrez çayı çevresindeki düzlükler kaplar. Bu ovanın

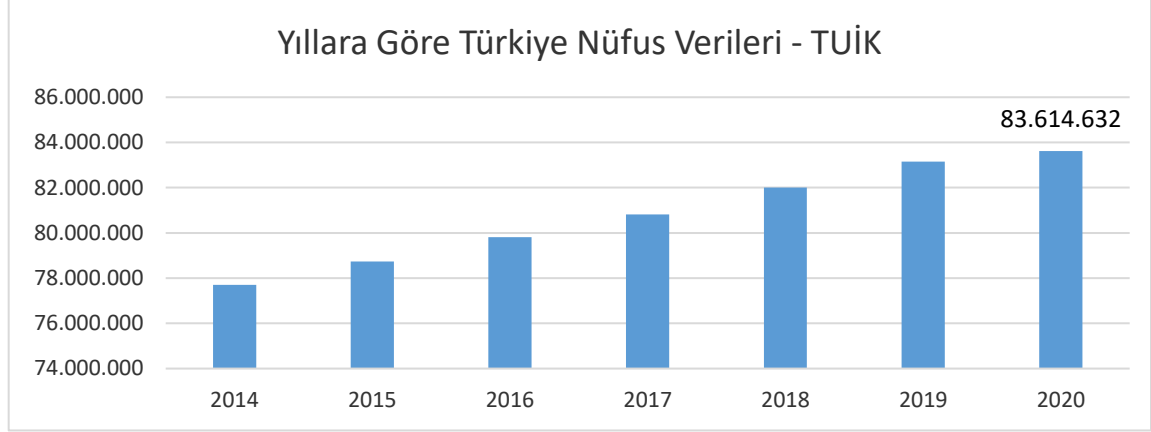
kuzeyindeki dağlar Ilgaz dağlarının devamıdır. Ovanın güneyindeki dağlar, yüksek tepeler ve bu tepeler arasındaki düzlükler şeklindedir. İlçe merkezi Devrez çayının 6-6,5 Km. kuzeyinde Ilgaz dağlarının devamı olan Tosya dağı (Gavurdağı)'nın güneydoğusu arasındaki düzlükte kurulmuştur. İlçenin güneybatısında Hıdırlık tepesi denilen tepe vardır. Kuzey kesimi çıplak ve yüksek tepelerle çevrilmiştir. Yamaç kısımlarında eğim fazladır. Şehrin bulunduğu arazinin en yüksek yeri deniz seviyesine göre 955 Metre, en alçak yeri 780 metre ve orta noktası da 854 metredir.

Tosya'da nüfus artışı önemli bir değişim göstermemektedir. Bunun yanında dışarıya çalışmaya gidenlerde durumu etkilemektedir. Aynı zamanda çalışma şekilleri de nüfus artışına ihtiyaç hissedilmemektedir. 2007 yılından 2018 yılına kadar incelendiğinde ilçe nüfusunda fark yaratacak bir değişikliğin olmadığı görülebilmektedir. Tosya ilçe merkezinde yerleşik nüfus 28.891'dir. Köylerle birlikte nüfus 40.245 olmaktadır.

İlçenin kuzeyinde konumlu Ilgaz dağları dolayısıyla Kastamonu Merkez ve diğer ilçelerle bağlantı zor sağlanmaktadır. Direkt ulaşım da yaşanan zorluk, yolun uzatılması göze alındığında Ilgaz Tüneli vasıtasıyla daha rahat sağlanabilmektedir. İlçeye Samsun, Çorum, İstanbul, Çankırı ilçelerinden ulaşım, bağlı olduğu Kastamonu ilinden daha rahat sağlanabilmektedir. Zira ilçe merkezi E-80 Karayolu'na komşu durumdadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

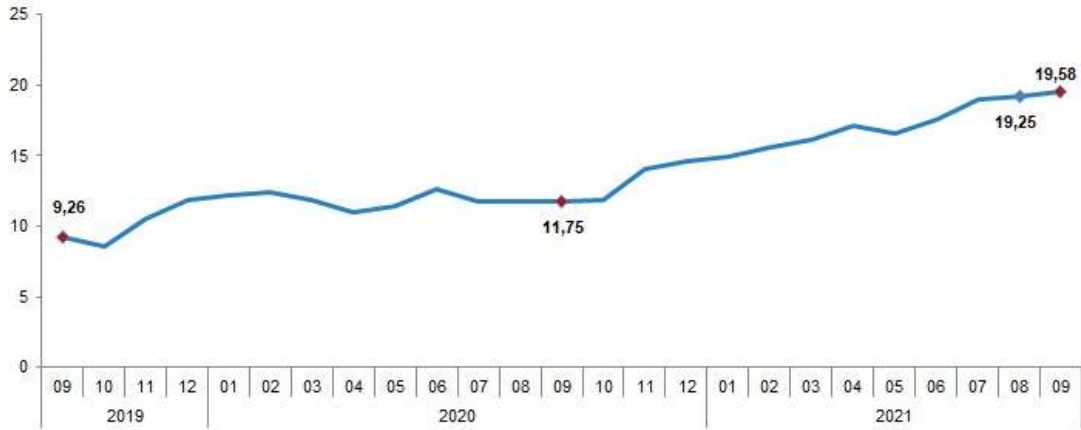
Δ Nüfus;



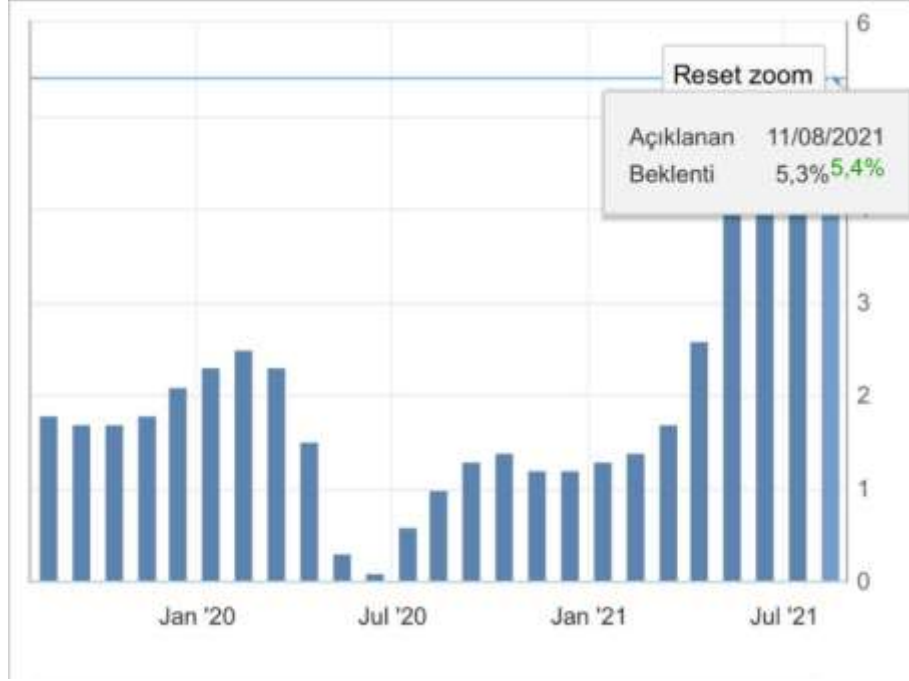
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

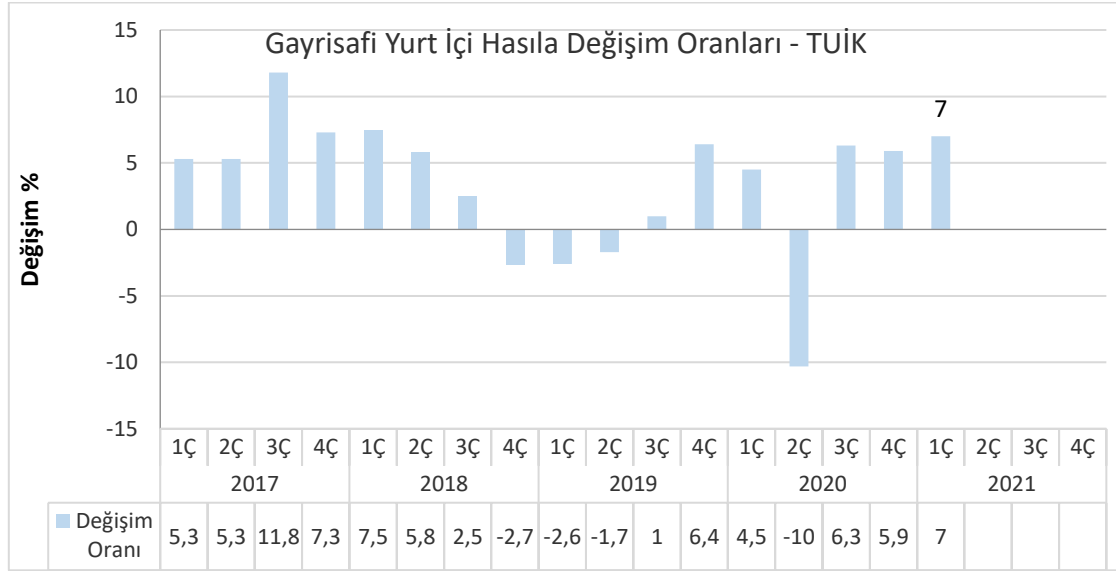


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

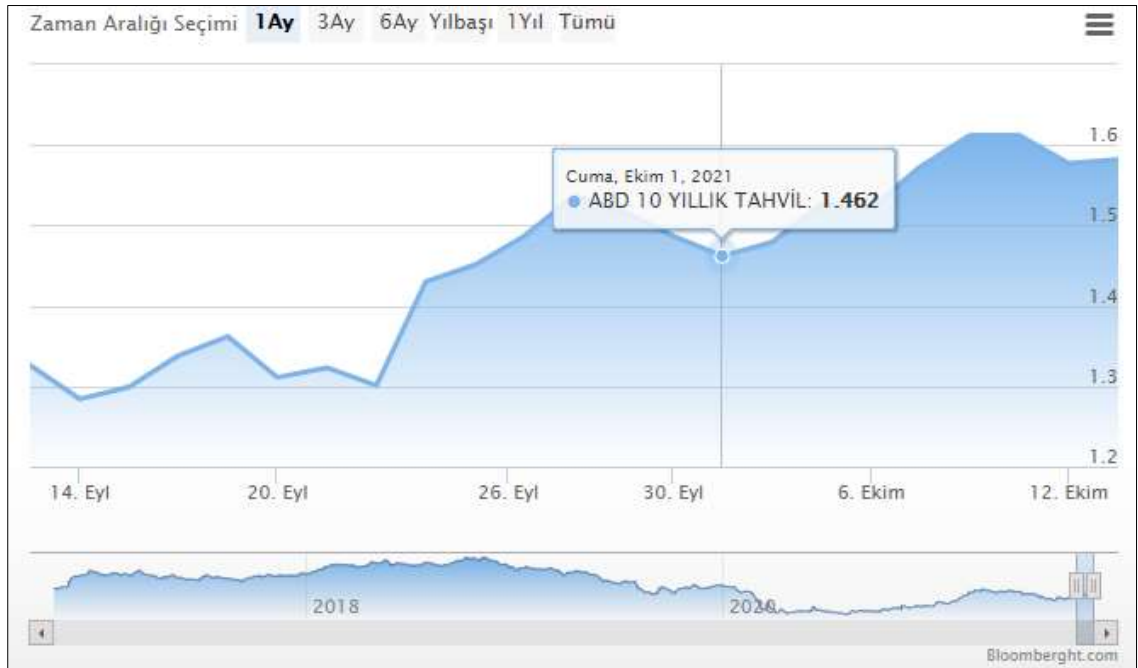


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

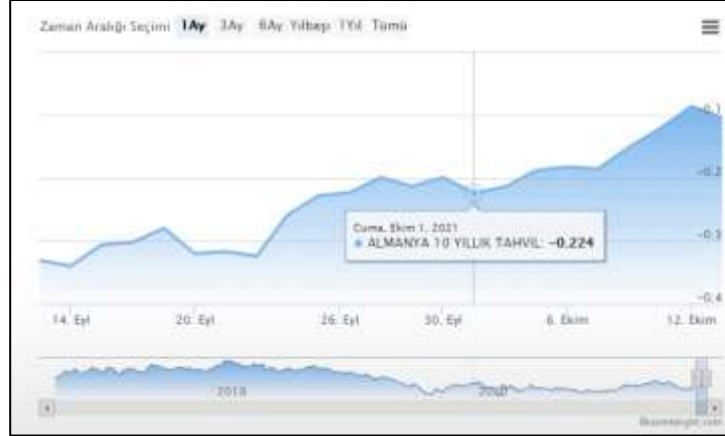


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



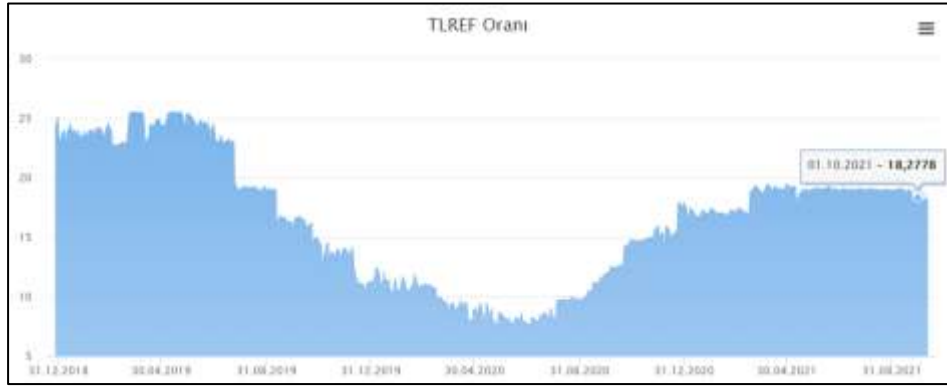
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

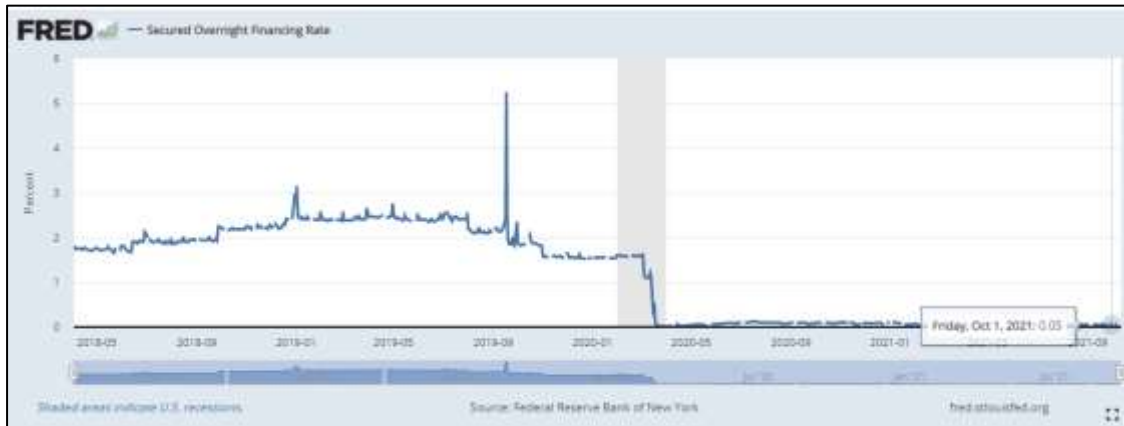


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



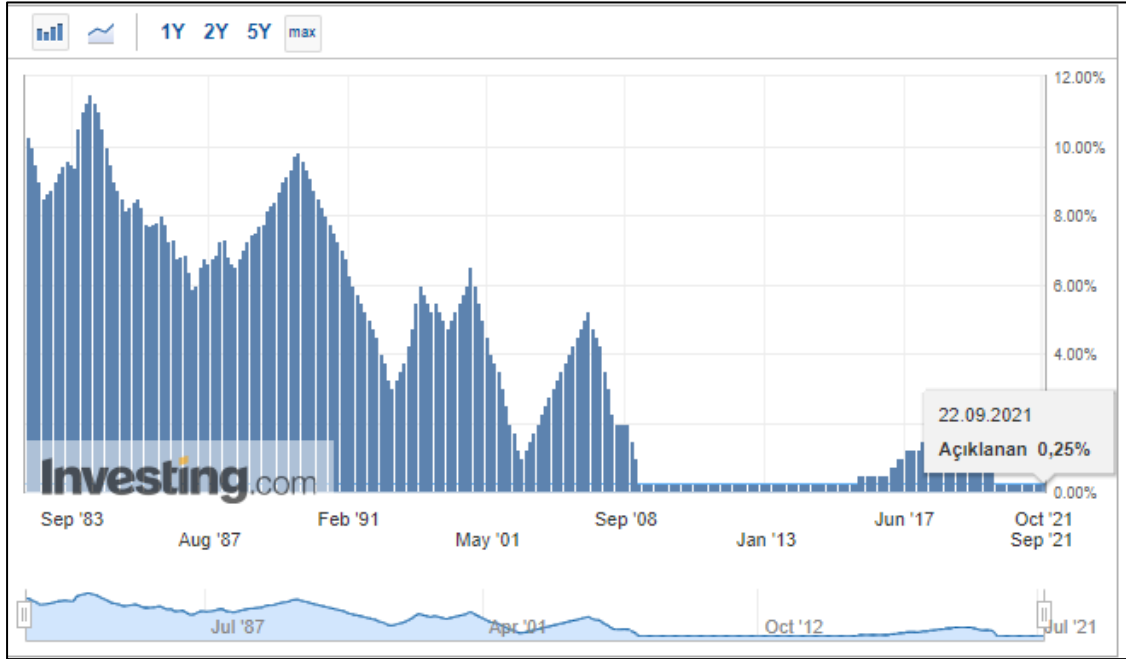
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu ana taşınmaz 5.960,68 m² yüz ölçüme sahip 1713 ada 11 parseldir. Parsel geometrik olarak bir köşesi pahlı dikdörtgen biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Parselin güney sınırında Yusuf Günay Caddesi'ne yaklaşık 87 m cephelidir. Üzerinde Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu ve idari bina bulunmaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzerine tel örgü ile çevrilmiştir.

Tesiste bir adet araç muayene hattı, müşteri karşılama ve bekleme alanı, personel çalışma alanı (ofis), resepsiyon, mutfak alanı, mal sahibi, WC'ler, soyunma odaları, teknik odalar bulunmaktadır. Yapı halihazırda niteliğine uygun şekilde araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır. İdari ve muayene bölümünden oluşmaktadır.

Bu yapı haricinde ruhsat gerektirecek bir yapı bulunmayan parsel üzerinde bir adet totem tabela, güvenlik kulübesi, basit müstemilat ve gaz tankı bulunmaktadır. Araç muayene hattının bulunduğu yapı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplı olup yüksekliği 6,2 m. dir. Yapıda tek bir test çukuru bulunmaktadır. İdari binada zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı tavan alçı karo asma tavanıdır. Yapıda ciddi yıpranma gözlenmemiş olup bakımlıdır ve tadilat-onarım gerektirmemektedir.

Parsel açık alanları saha betonu kaplı olup, çevresi betonarme ihata duvarı üzeri tel çit ile çevrilidir. Parselin bir kısmı da peyzaj alanı olarak bırakılmıştır ancak ciddi bir peyzaj çalışması gözlenmemiştir. İdari bölüm ve araç muayene bölümünden oluşan bina toplam 383 m² inşaat alanına sahiptir.

İdari Bölüm: Yaklaşık 100 m² alandan oluşmaktadır. İçerisinde müşteri karşılama alanı, mutfak, personel dinlenme odası ve tuvaletler bulunmaktadır. İdari bölümde çok amaçlı kullanılan bölümlerde zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı ve pencereler alüminyum doğramadır.

Araç Muayene Bölümü: Yaklaşık 283 m² alandan oluşmaktadır. Giriş ve çıkışta 2 adet katlanabilir alüminyum kapı mevcuttur. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Zemin saha betonu ile kaplı duvarlar ise sandviç panel ve camlardan meydana gelmektedir.

Söz konusu yapı mevcut durumda mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşma ruhsat belgesi ile uyumludur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşmaya ait yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılmış Arsa] Değerleme konusu taşınmazın 50 m batısında bulunan aynı imar koşullarına sahip toplam alanı 4.145,13 m² yüz ölçümüne sahip iki bitişik parselin 15 gün önce 1.150.000 TL'den satılmış olduğu öğrenilmiştir.

Onur Kapı: 0 532 263 2124

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın 100 m güney batısında aynı imar koşullarına sahip 2035 m² alanlı arsanın 550.000 TL'den pazarlıklı olarak satılmakta olduğu öğrenilmiştir.

İlgilisi: 0 531 996 0962

[E:3 Satılık Arazi] Değerleme konusu taşınmazın 200 m güneyinde aynı imar koşuluna sahip 1784 m² alanlı arsa için geçtiğimiz ay 550.000TL talep edildiği, 500.000TL bedelle alıcı bulunmasına rağmen satışın yapılmadığı öğrenilmiştir. Emsalin 510.000TL bedelle satılabileceğine kanaat getirilmiştir.

İlgilisi: 0 366 313 7961

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda İstanbul-Samsun Karayolu'na cepheli, 2.475 m² yüz ölçümüne sahip aynı imar koşuluna haiz arsa 875.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmaz Karayoluna cepheli olması durumundan avantajlıdır.)

Basri Emlak: 0533 395 0310

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	4.145,13m²		2.035,00m²		1.784,00m²		2.475,00m²		
Satış fiyatı	1.150.000 TL		550.000 TL		510.000 TL		875.000 TL		
m² birim fiyatı	277 TL		270 TL		286 TL		354 TL		
Pazarlık	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Konum- fiyat şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	20%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-	
İmar Durumu şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	277 TL		243 TL		257 TL		247 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>256TL/m²</u>								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte, benzer imar lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsalar araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza buna göre bir değer takdir edilmiştir. Yukarıdaki emsaller dikkate alınarak arsa metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 230 TL ile 270 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı, **saha betonu, çevre düzeni, peyzaj** vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1713 ada 11 parselin birim arsa değerine 245 TL/m² takdir edilmiştir.

Tam Mülkiyet Arsa Değeri: 5.960,68 m² x 251 TL/m² ≈ 1.500.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak tam mülkiyet **arsa** değeri (K.D.V hariç **1.500.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir **varlığın** cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, kullanım fonksiyonu, imar durumu, yüz ölçümü, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel peyzaj, çevre düzeni, saha betonu ve altyapı gibi kullanıma özel maliyetler de yansıtılarak **251 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde 30 yıllık tesis edilmiş bağımsız ve sürekli üst hakkı (irtifak) bulunmaktadır. Bu hak, malikine, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi vermektedir. Aksi kararlaştırılmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. En az otuz 30 yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.03.2021 tarihinde yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Araç muayene istasyonunun 3A yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olup ortalama ömrü 50 yıl olarak alınmıştır. Geçen süre yaklaşık %20 si olduğundan yıpranma payı %20 olarak öngörülmüştür.

Yapı Değeri : 383 m2 x 1360 TL/m2 x (1-0,20) yapı yıpranma = ~415.000,00- TL

Saha Betonu Şerefiyesi = 220.000,00 TL

TOPLAM YAPI ve SAHA BETONU DEĞERİ = 635.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Tam Mülkiyet Arsa Değeri = 1.500.000,00-TL

Yapı Toplam Değeri = 635.000,00- TL

Toplam Arsa+Yapı Değeri = 2.135.000,00-TL

Gayrimenkulün toplam mülkiyet değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün toplam tam mülkiyet değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **2.135.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Parsel üzerinde kurulan üst hakkı Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. dir. Bu sebeple tabloda yapılan hesaplamada üst hakkına esas arsa değeri ile hali hazırda bulunan yapı değeri hesaplanmıştır. Üst hakkı süresi, Üst hakkına tapusunda belirtilen yıl üzerinden hesaplanmıştır. 2008 yılında başlamış olup 2038 yılında biteceği düşünülerek yaklaşık kalan sürenin 17 yıl olduğu kanaatiyle tablo hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

ÜST HAKKI DEĞERİ						
NİTELİK	YASAL ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	AMORTİSAN ORANI	ÜST HAKKI ÇARPANI	ÜST HAKKI KALAN SÜRE / ÜST HAKKI SÜRESİ	YASAL DEĞERİ (TL)
		yapı Maliyeti TL/m2				
ANA BİNA	383,00	1.360 TL	20%		-	416.704 TL
Arsa Değeri	5.960,68	251 TL	-	2/3	17/30	565.205 TL
DÜZELTME	SAHA BETONU - ÇEVRE DÜZENLEMESİ VS.					220.000 TL
TOPLAM						1.201.909 TL
ÜST HAKKI SÜRESİ, ÜST HAKKI TAPUSUNDA BELİRTİLEN YIL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. 2008 YILINDA BAŞLAMIS OLUP 2038 YILINDA BİTECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK YAKLAŞIK KALAN SÜRENİN 17 OLDUĞU KANAATİYLE TALBO DÜZENLENMİŞTİR.						

► Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Yapılar üst hakkı süresi dolduktan sonra Reysaş Gyo Mükiyetine geçeceğinden yapının hali hazır değeri de eklenerek taşınmazın üst hakkı değeri bulunmuştur. Taşınmaza üst hakkı değeri olarak yaklaşık **1.200.000,-TL (Bir Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir: (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada **Net Gelir** kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki Araç Muayene istasyonu üst hakkı ile işletilmekte olup, arsa maliki ile üst hakkı maliki arasında 10'ar yıllık sürelerle yapılmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi Reysaş Gyo A.Ş. ile Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. arasında 2018 yılının sonunda imzalanmış ve 10 yıllık süre içerisinde ilk yıl aylık 10.000 TL, daha sonraki yıllarda ise Tüfe oranına göre artacaktır. 2019 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %15,87 lik bir artış ile 11.587 TL olarak belirlenmiştir. 2020 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %14,60 lik bir artış ile 13.278 TL olarak belirlenmiştir. Hali hazırda 2021 yılı Aralık ayında artış olacağından güncelde taşınmaz kira değeri 13.278 TL/ay'dır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın hali hazır kira sözleşmesine göre parsel üzerinde yer alan araç muayene istasyonunun aylık kira bedelinin 2020 Aralık -2021 Aralık ayı aralığında kira bedeli 13.278 TL /ay olarak belirlenmiştir. Ancak bu bedel brüt kira bedeli olup yaklaşık %20 oranında stopaj düşülerek net kira bedeli 10.622,96 TL/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte emsaller olmaması, taşınmazın hali hazır kullanım durumu, kullanım durumundaki süreklilik gibi etkenler göz önüne alınarak taşınmazın kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 8 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre taşınmaz için 0,125 (%12,50), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde bir bütün olarak kullanılan yapının kullanım durumu, kira getirisi ile mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 383 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaresine kira değeri aylık 27,74 TL olarak belirlenmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
383,00	27,74 ₺	10.623,00 ₺	127.476,00 ₺	/	0,125	1.019.808,00 ₺

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Taşınmaz üzerinde kurulu bulunan üst hakkı 18.06.2008 tarihinde başlamış olup 17.06.2038 yılında dolacaktır. Üst hakkı süresi bitiminde yapılar arsa malikine yani Reysaş GYO A.Ş. 'ye kalacaktır. Söz konusu yapılar; 2038 yılına kadar üst hakkı maliki olan Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları ve Yapım ve İşletim A.Ş. tarafından aktif olarak kullanılacaktır. Söz konusu yapıların 50 yıllık ömrü olduğu ve 2038 yılında yaklaşık %60 yıpranmaya sahip olacağı öngörülmüştür. Saha betonu vb. şerefiyeler ise 2038 yılına kadar yıpranacağı için kalacak yapı değerinde dikkate alınmamıştır.

- Gelir yaklaşımı ile bulunan yaklaşık 1.020.000 TL bedelli değer, arsa malikine ödenen kira bedelinden tespit edilmiş olup yalnızca arsa değeridir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 2038 yılına kadar muhattap firma lehine 30 yıl süreli Üst Hakkı tesis edilmiştir. 2038 yılında üst hakkı kullanım süresinin bitiminde, parsel üzerinde yer alan yapılar mülk sahibi olan Reysaş GYO A.Ş. ye kalacak olup, kalan yapı değeri ve gelir yöntemi ile tespit edilen arsa değerinin toplamı ile bulunan değer taşınmazın bugünkü değeri olarak tespit edilmiştir.

2038 yılı sonunda muhtemel yapı değeri :

383 m2 x 1360 TL/m2 x (1-0,60) yapı yıpranma	= 210.000,00 TL
Gelir Yöntemi ile taşınmaz değeri	= 1.020.000,00 TL
TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ	= 1.230.000,00 TL

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın bugünkü piyasa değeri için **1.230.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında yaklaşık brüt 13.278,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 1713 ada 11 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Ayrıca Reysaş GYO A.Ş. tarafından gönderilen kira sözleşmeleri incelenmiş ve kira değeri üzerinden gelir yöntemi ile de değer tespiti yapılmıştır.

Değer oluşumunda; taşınmazın hali hazırda gelir getirmesi, parsel üzerinde yer alan yapıların 2038 yılından itibaren arsa malikine kalacak olması gibi etkenler göz önüne alınarak Gelir analizi ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi/arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde ipotek tesisi bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde bulunan İrtifak hakkına ilişkin detaylı bilgi raporun 3.3. bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olup, arsa değeri tespit edilmiştir. Tarafımıza bu konuda herhangi bir sınırlama olmadığı, müşteri tarafından belirtilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz gayrimenkul hâlihazırda GYO portföyünde bulunmaktadır. Fiili kullanımı Araç Muayene İstasyonu şeklindedir. Taşınmaz ana gayrimenkul tapu kaydı ve daimi müstakil hak kaydında “Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu” olarak geçmektedir. Fiili kullanım şekli ile tapu niteliği birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 7.bölüm 22.madde kapsamında taşınmazın çıplak mülkiyetinin mevcut niteliğiyle portföye alınmasında/bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüşündeyiz.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada 11 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen veriler ışığında nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla **Gelir Yaklaşımı ve Maliyet** yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.230.000,00-TL** ve Yazıyla **Bir Milyon İki Yüz Otuz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.451.400,00 -TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu ve Tapu Kayıtları,

Δ Resmi Belgeler

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1713/11
Taşınmaz Kimlik No:	35755374	AT Yüzölçümü(m2):	5960.68
İl/İlçe:	KASTAMONU/TOSYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tosya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİLKÜŞAH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERMERDİREK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4749	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Tosya - 06-10-2020 15:48 - 5381	-
İrtifak	M: MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLERİ 4755 SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:6144312) TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE	Tosya - 18-06-2008 00:00 - 1746	-

1 / 3

İrtifak	MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLERİ ÜST HAKKI VARDIR.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8820276819 (SN:7253341) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350615929	Tosya - 18-06-2008 00:00 - 1746	-
---------	--	--	---------------------------------	---

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2760067	Diğer		Tosya - 18-06-2008 00:00 - 1746

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
457882059	(SN:8169070) REYSAŞ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5960.68	5960.68	Satış 27-11-2018 5487	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4VWoRdzELnjq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Üst Hakkı Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2021-14:58

**Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
091421113814	20211122-898-F07885	11381

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	1713/11
Taşınmaz Kimlik No:	44697303	AT Yüzölçümü(m2):	5960.68
İl/İlçe:	KASTAMONU/TOSYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tosya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİLKÜŞAH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MERMERDİREK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4749	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU

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.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Tosya - 06-10-2020 15:48 -	-

1 / 3

İrtifak	M: MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 4755 SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:6144312) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8820276819	5381 Tosya - 18-06-2008 00:00 - 1746	-
İrtifak	MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE ÜST HAKKI VARDIR.(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7253341) REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350615929	Tosya - 18-06-2008 00:00 - 1746	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126743679	(SN:6144312) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5960.68	5960.68	Üst Hakkının Tesisi 18-06-2008 1746	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zTokktdav1_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



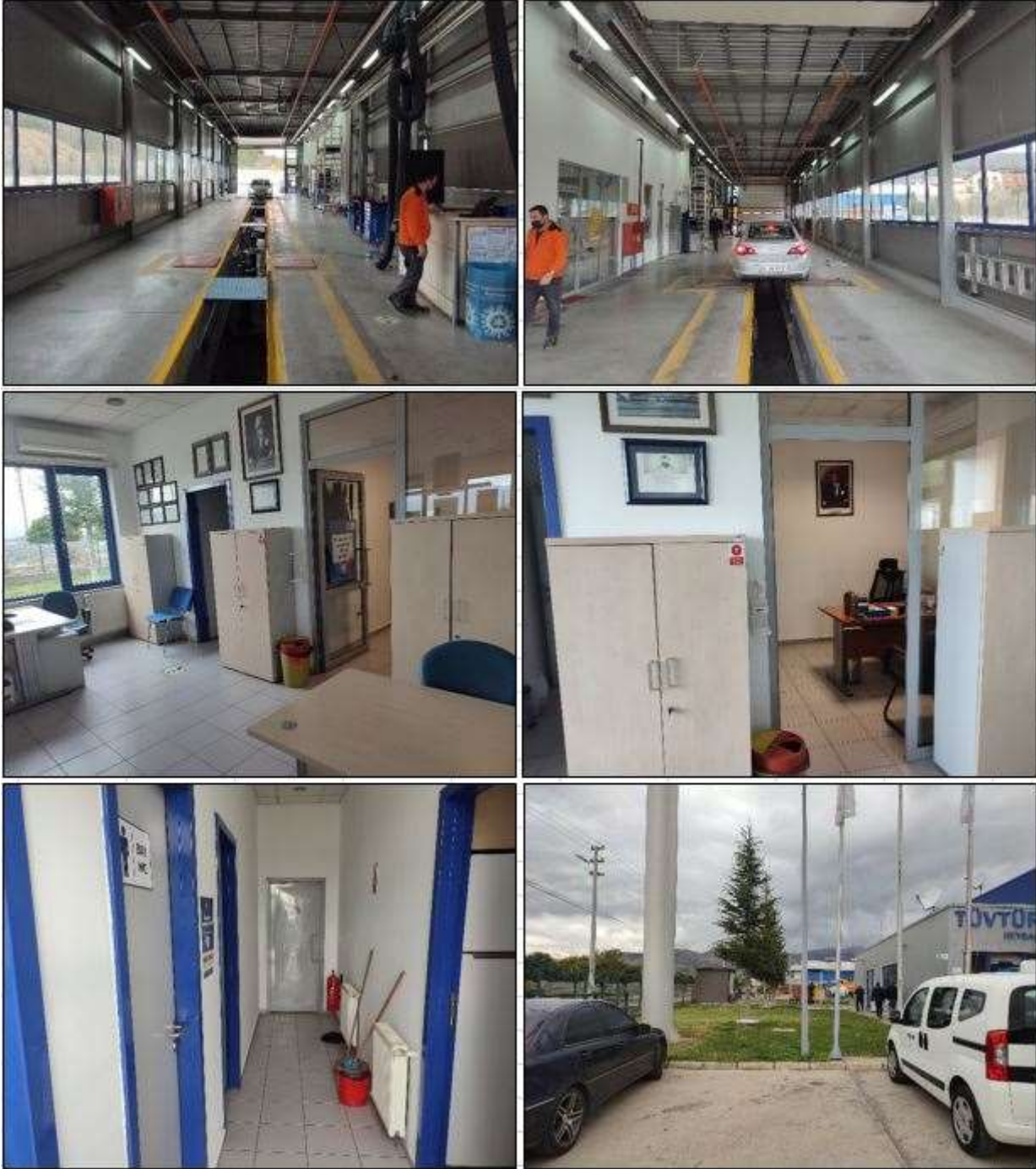
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



RESMİ BELGELER

*Bu Rapor, 5070 sayılı “*Elektronik İmza Kanunu*” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetim Sonucu	Denetimci
ERHAN YAMAK	98140123724	07.07.2008	07.07.2008	ESKİ KASAP HALI NO.3A, TCDYA	
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetim Sonucu	Denetimci
H.EMRE KARAKAŞ	902071709	08.07.2008	08.07.2008	ESKİ KASAP HALI NO.3A, TCDYA	
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetim Sonucu	Denetimci
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetim Sonucu	Denetimci
Adı Soyadı	TC Kimlik No	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetim Sonucu	Denetimci

Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluş Adı	102 Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No	103 Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No	104 Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No	105 Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No	106 Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107 Gelir Türü	108 Gelir Tutarı	109 Gelir Türü	110 Gelir Tutarı	111 Toprak Alanı (m ²)	112 Toprak Alanı (m ²)
1. Yıkım Geliri	...	2. İnşaat Geliri	...	113 Toprak Alanı (m ²)	114 Toprak Alanı (m ²)
2. İnşaat Geliri	24.07.2008	3. İnşaat Geliri	...	115 Toprak Alanı (m ²)	116 Toprak Alanı (m ²)
3. İnşaat Geliri	...	4. İnşaat Geliri	...	117 Toprak Alanı (m ²)	118 Toprak Alanı (m ²)
4. İnşaat Geliri	...	5. İnşaat Geliri	...	119 Toprak Alanı (m ²)	120 Toprak Alanı (m ²)
5. İnşaat Geliri	24.07.2008	6. İnşaat Geliri	...	121 Toprak Alanı (m ²)	122 Toprak Alanı (m ²)
6. İnşaat Geliri	...	7. İnşaat Geliri	...	123 Toprak Alanı (m ²)	124 Toprak Alanı (m ²)

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlenilen tapınlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müstahfifinin, fenni mev'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmelerle eşimden tasdik altına alınmıştır. YAPI RUHSATI ALINAN YAPININ İNŞAATINDA TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI VE İmar Kanununda yer alan sınırlar içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarih inşaat bitiri tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat ekresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümler olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

115 (İmza) Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	116 (İmza) Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	117 (İmza) Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	118 (İmza) Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih
KURAN AKOĞLU TCKN:9104 2108232434 01.06.2008	HÜSEYİN KÜLTÜR TCKN:9104 3408451908 01.06.2008	KAMR. ZARFI MUSTAFA TCKN:9104 1901540708 01.06.2008	568229

Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
119 Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	120 Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	121 Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	122 Adı Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih

Vizeler					
123 Vizir adı	124 Kontrol tarihi	125 Fenni Mev'ulünün adı, soyadı, imzası	126 Teknik denetimin adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edilen adı, soyadı, imzası	128 Onaylayan adı, soyadı, imzası
1. Toprak	...				
2. Zemin araştırması	...				
3. Temel	...				
4. Sıhhiyat	...				
5. Su tesisatı	...				
6. Kıl	...				
7. Çatı	...				
8. Su yalıtımı	...				
9. Isı yalıtımı	...				
10. Kuvvetlendirme	...				
11. Mekanik tesisat	...				
12. Elektrik tesisatı	...				

129. Diğer Hususlar
YARSAĞI AN İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM 1 İÇKAP)
1. İÇKAP ÇELİK ÇATLI PREFABRİK ARACI MUAYENE İSTASYONU İÇİN VERİLMİŞTİR İNŞAAT
1. İÇKAP ÇELİK ÇATLI PREFABRİK ARACI MUAYENE İSTASYONU İÇİN VERİLMİŞTİR İNŞAAT

yapı ruhsatı arka sayfa

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	İmza	İmza	İmza	İmza	İmza
ELHAN YAMAK	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018
MEMRE KARAKAŞ	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018	18.03.2018
FENİ MES'ULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
Kuruluş Adı		Kuruluş Adı		Kuruluş Adı	
Kuruluş Adı		Kuruluş Adı		Kuruluş Adı	
Mimar Proje Mütetifi					
Mimar Proje Mütetifi		Mimar Proje Mütetifi		Mimar Proje Mütetifi	
Mimar Proje Mütetifi		Mimar Proje Mütetifi		Mimar Proje Mütetifi	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı					
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı		Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı		Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı	
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler					
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler		Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler		Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler	
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler		Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler		Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olanak Odenen Vergiler	
126. Diğer Hususlar					
VARSAYILAN İÇKAPILAR İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM : 1 İÇKAP)					
1 KATLI 385.00 M2 ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU İÇİN VERİLMİŞTİR.					
yapı kullanım izin belgesi arka sayfa					
Yapı sahibinin ...02.04.2018... günkü tapiruna üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili inşaat, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ veren bizzat bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri inşaatına, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, bilgileri imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallisi Teknik Eden Teknik Görevliler					
101. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih		102. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih		103. Adı Soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imza, tarih	
ABDULLAH RAYLAOĞLU ZARFIYA MÜHÜRÜ 06.05.2018		HÜSEYİN KUTUBANAR İNŞAAT MÜHÜRÜ 06.05.2018		MUSA ÖZTÜRK İNŞAAT MÜHÜRÜ 06.05.2018	
104. Başlangıç tarihi, bitiş tarihi, inşaat, T.C. kimlik no, imza, tarih		105. Başlangıç tarihi, bitiş tarihi, inşaat, T.C. kimlik no, imza, tarih		106. Başlangıç tarihi, bitiş tarihi, inşaat, T.C. kimlik no, imza, tarih	
ERDAL İPOĞLU İNŞAAT VE İNŞAAT 06.05.2018		ERDAL İPOĞLU İNŞAAT VE İNŞAAT 06.05.2018		ERDAL İPOĞLU İNŞAAT VE İNŞAAT 06.05.2018	

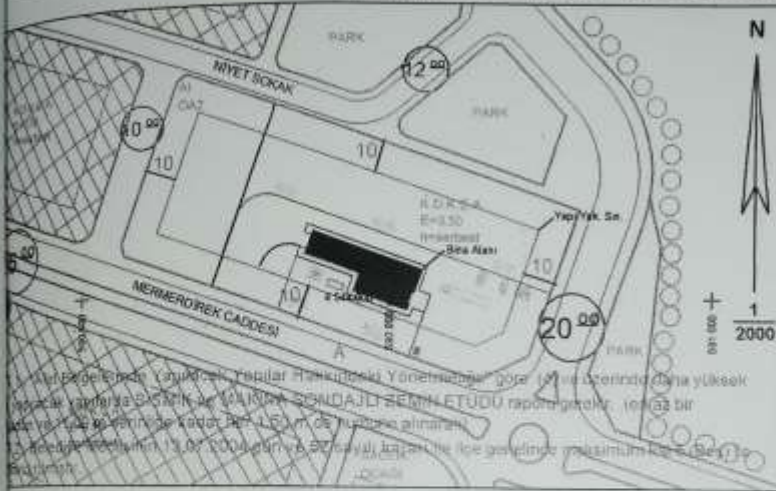
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

T.C.
TOSYA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Müdürlüğü
Sayı : 2008 / 47

Adres : Elmas Cad. No:6 SAMANDIRA/KARTAL/İSTANBUL
İsim : Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.
İLGİ : 09 / 06 / 2008 gün ve 920 sayılı dilekçeye karşılıktır.

İmar durum ve İnşaat Şartları mer'î İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. İşbu İmar Durum Belgesi 1 (Bir) yıl geçerlidir.

İMAR DURUM BELGESİ



KÖŞE KOORDİNATLARI

N no	Y	X
1	590863,27	4544060,81
2	590058,45	4544028,53
3	590942,45	4543983,50
4	590927,00	4543975,50
5	590843,70	4544004,23
6		
7		
8		

KOTLAR

A	707.00	5
2		6
3		7
4		8

Orme Olmuş Zemin Yüksekliği	0.20 m	Yerel Zemin Sınıfı	Z3	Ao	0.40 yal.
Orme Emniyet Gerilmesi (Gzem)	0.90 kg/cm ²	Ta	0.15 s.	Vp (m/sn)	445 - 1429
Orme Gurubu	C	Tb	0.60 s.	Vs (m/sn)	168 - 553
Orme Yatak Katsayısı (Ko)	1400 t/m ²	Zemin Hakim Periyodu (To)			0.49 s.

YAPILANMA ŞARTLARI					
Pafta	F32D22B4D	Bina Yüksekliği	h=Serbest	İnşaat Nizamı	K.D.K.Ç.A. (E=0.50)
Tas.Tar.	15.12.2006 tarih ve 92 sayılı meclis kararı	Bina Derinliği	13.72 m	T.A.K.S	-
Ölçeği	1 / 1000	Ön Bahçe	10.00 m	K.A.K.S	-
İçesi	TOSYA	Yan Bahçe	10.00 m	Bina Şartları	Cephe 35.54 m
Mahalle	DİLKÜŞAH (YAVUZ SELİM)	Arka Bahçe	10.00 m		Derinlik 13.72 m
Sokak	MERMERDİREK MEVKİLİ (MERMERDİREK C. NİYET SOKAKI)	Kot Çak Nok.	A = 707.00		Alan 383.00 m ²
Pafta	F32D22B4D	Kapı No		5 Yıllık İmar Programına Dahil Olup Olmadığı	Dahildir
Ada	1713	Cinsi	Arsa		Değildir
Parsel	11	Yüzölçümü	5960.68 m ²		
		Otopark Adedi	10 Adet (K.P.)		
		Otopark Böl.	9. Bölge		
		Kullanım Amacı	Taşıt Muayene İst.		

Zemin Etüd Raporuna UYGUNDUR		Çap; İmar Planı ve Mevzuata UYGUNDUR		TASDİK OLUNUR	
Jeofizik Mühendisi		Harita Mühendisi		İmar ve Şeh. Müdür V.	
A. Osman VERİLMİŞ		Musa ÖZTÜRK		Musa ÖZTÜRK	
13 / 06 / 2008		13 / 06 / 2008		13 / 06 / 2008	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

FİRMA ADI		DİZAYN MİMARLIK						
		PLAN-PROJE-MİMARLIK-MÜHENDİSLİK İNŞAAT-TAAHHÜT TİC.LTD.ŞTİ.						

M	ARSAİN							
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMARET NO
	KASTAMONU	TOSYA						

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS ORTAK MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		ONAY MO DENETİMİ	
ADI SOYADI	İLHAN YAMAK		
ÖN VANI	MİMAR (İTÜ)		
ODA SİC. NO	23297		
SER. MİM. HİZ. BEL. NO	37.0005		
ADRES - TEL.	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311 TOSYA/KASTAMONU		

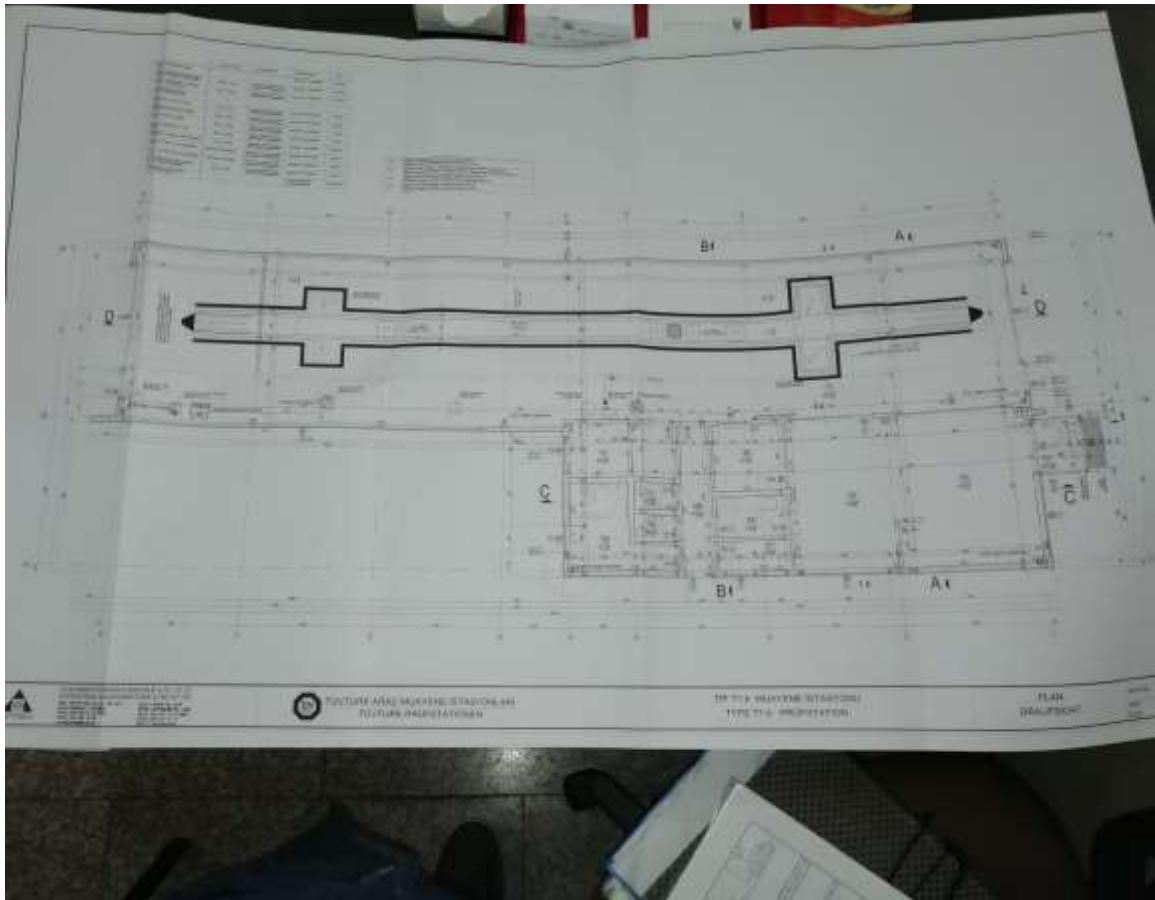
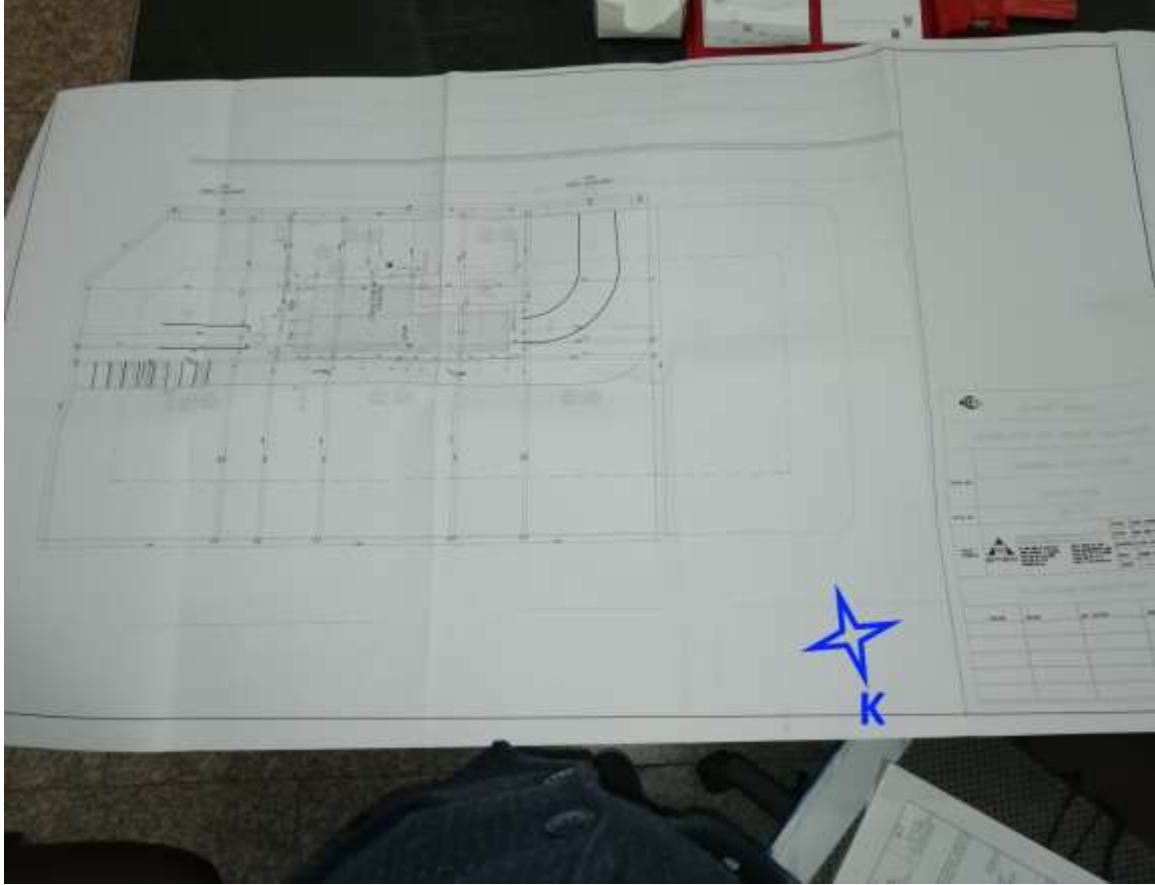
TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN						
ADI SOYADI	ÖN VANI	ODA SİC. NO	SER. MİM. HİZ. BEL. NO	Vergi D. ve No	ADRES - TEL.	İMZA
İLHAN YAMAK	MİMAR (İTÜ)	23297	37.0005	TOSYA 301 046 1432	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311 TOSYA/KASTAMONU	

TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI	ÖN VANI	ODA SİC. NO	SER. MİM. HİZ. BEL. NO	Vergi D. ve No	ADRES - TEL.	İMZA
İLHAN YAMAK	MİMAR (İTÜ)	23297	37.0005	TOSYA 301 046 1432	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311 TOSYA/KASTAMONU	

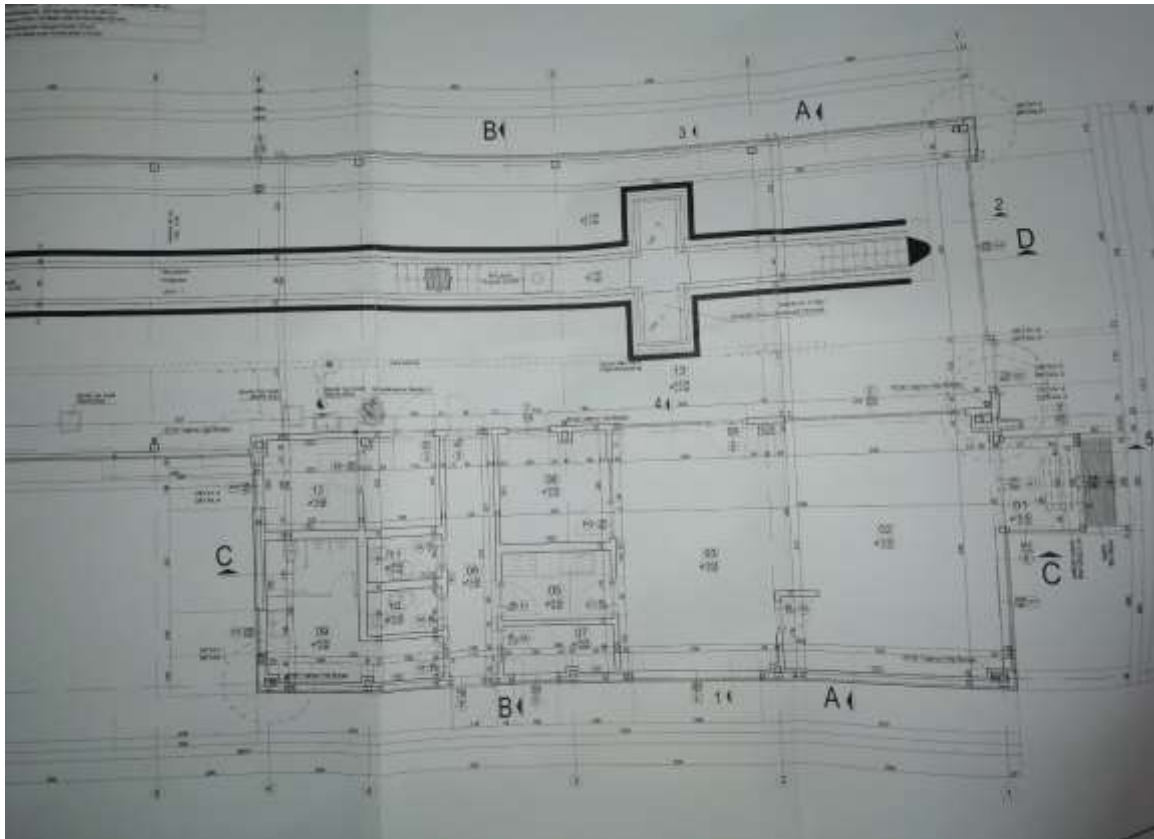
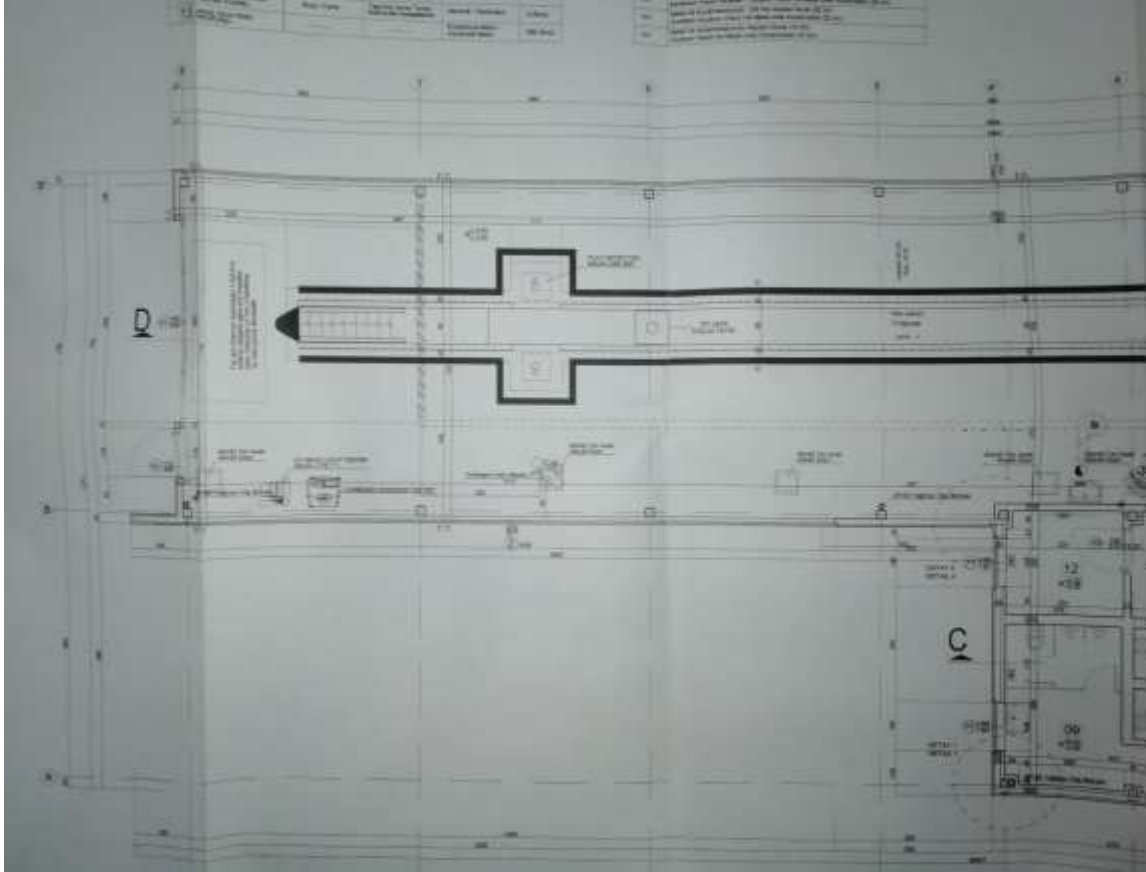
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES - TEL.	İMZA
MAL SAHİBİ			
MÜTEAHHİDİ			

MH İş Aşamaları	Kullanım Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin alanı	Kat Adedi	Taban Alanı	Katlar Alanı	MHS	YMS	Böl. Kat.

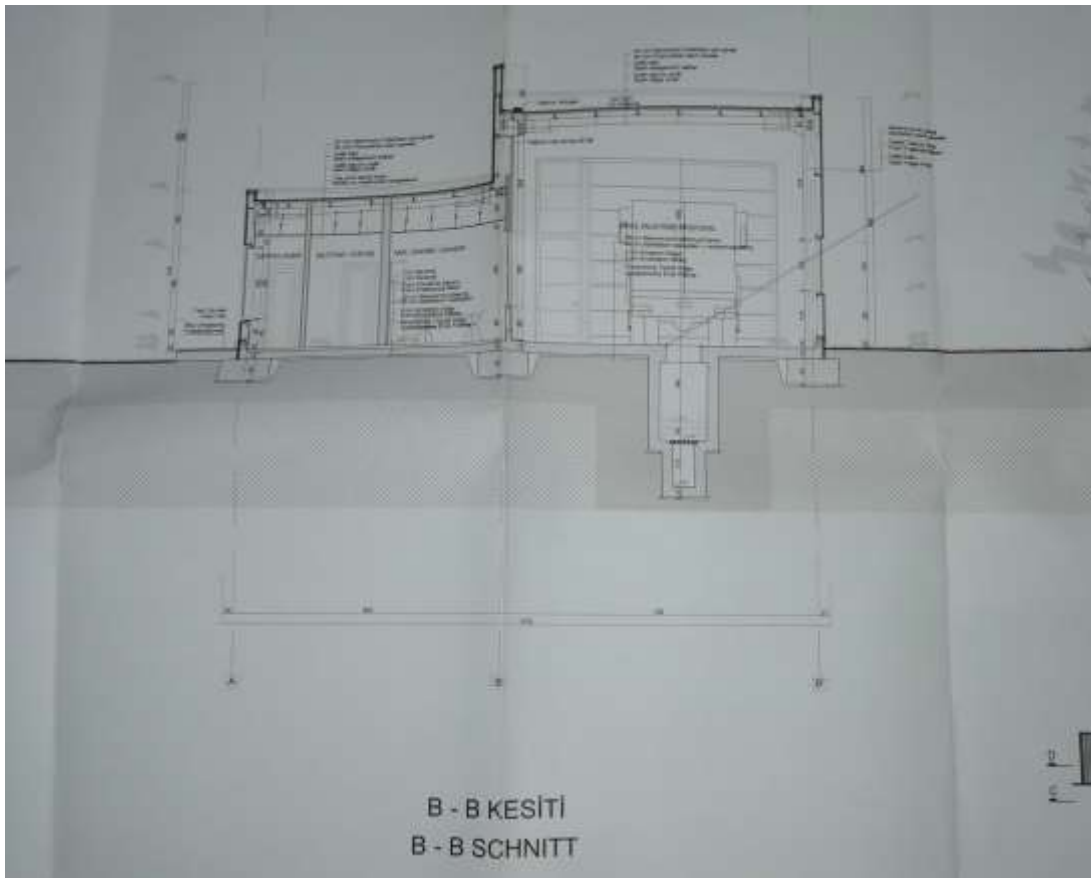
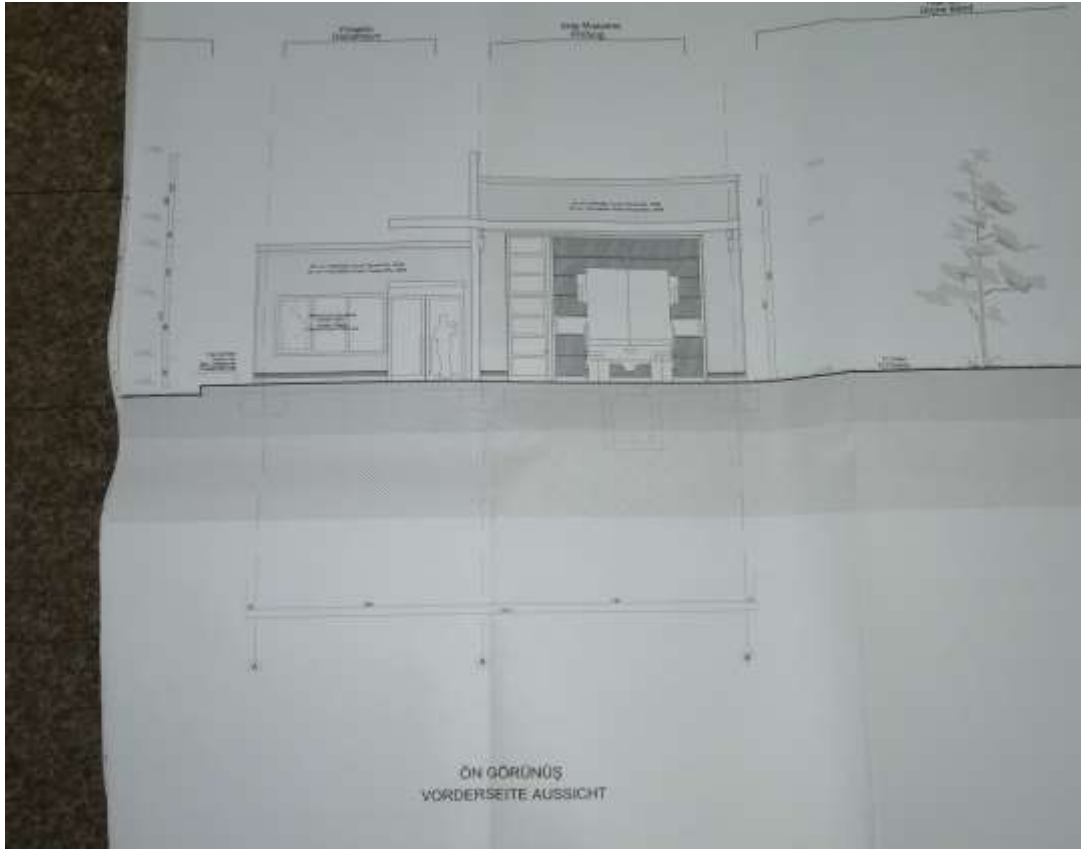
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ
YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜLLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI
SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir