



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BARTIN - MERKEZ - BALAMBA

1390 ADA - 1 PARSEL

**ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN ÇIPLAK
MÜLKİYETİ**

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800091
Rapor Tarihi	06.11.2018
Değerleme Tarihi	01.11.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çaydüzü Mahallesi, Kazım Karabekir Caddesi, No: 79, Merkez/Bartın
Tapu Kayıt Bilgileri	Bartın İli, Merkez İlçesi, Balamba Mahallesi, 1390 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina ve Tek Katlı Prefabrik Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 9,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Araç Muayene Tesisi
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 1.335.000.- TL KDV Dahil: 1.575.300.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Bartın İli, Merkez İlçesi, Balamba Mahallesi, 1309 ada, 1 parsel sayılı, 4.380,93 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina ve Tek Katlı Prefabrik Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetinin pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilmesinde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

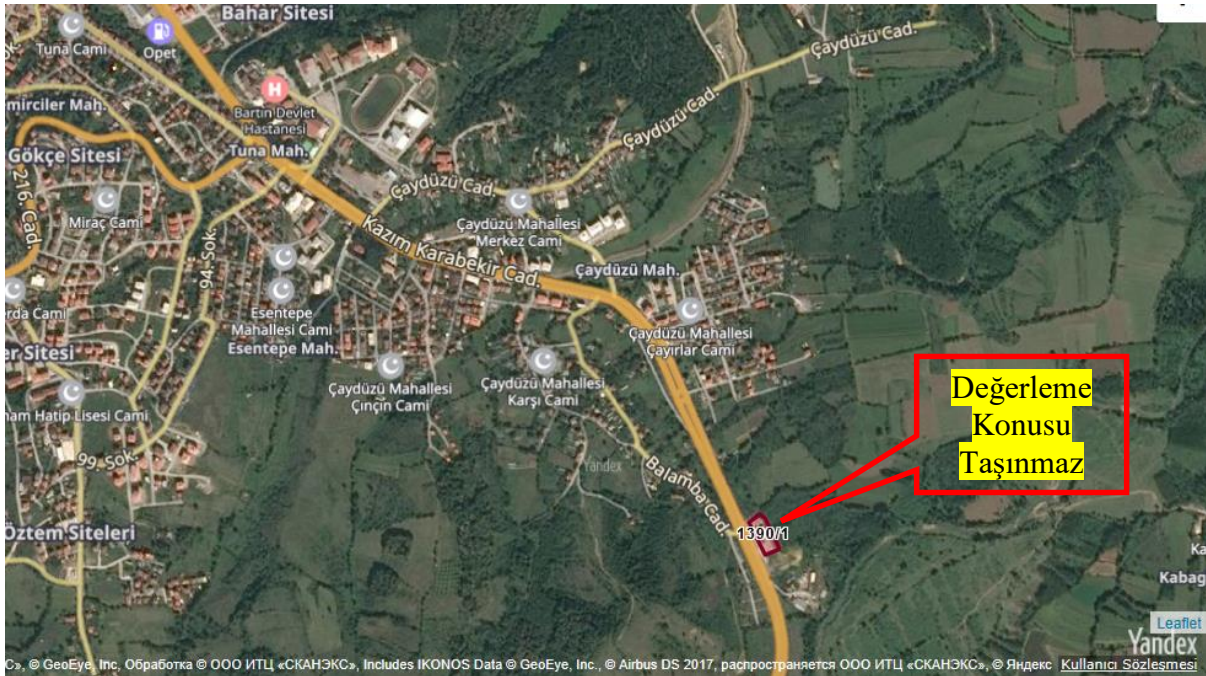
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Çaydüzü Mahallesi, Kazım Karabekir Caddesi, No: 79, Merkez/Bartın” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Bartın - Ankara Karayolu (Kazım Karabekir Caddesi) üzerinde kuzeydoğuya (Bartın yönünde) doğru ilerlerken sol şeritteki Balamba Caddesi girişi karşısına gelmeden hemen önce sağ şeridin bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Çaydüzü Mahallesi ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Parselin güney sınırı Kazım Karabekir Caddesi'ne yaklaşık 97 m cephelidir. Üzerinde, araç muayene istasyonu bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.61744178, 32.37034658” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Bartın	Ada No	1390
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Balamba	Yüzölçümü (m2)	4.380,93
Köyü	-	Yevmiye No	965
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	-	Sayfa No	1861
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.02.2008
Niteliği	Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina ve Tek Katlı Prefabrik Bina ve Arsası		

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

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 581 m²'lik bölümde geçit hakkı (25.09.1980 - 1331).
- Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 63 m²'lik bölümde geçit hakkı (25.09.1980 - 1331).
- TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte 30 yıl süreli 1861 sahifede üst (inşaat) hakkı (25.03.2008 - 1479).

ÜST HAKKININ;			
İli	Bartın	Ada No	1390
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Balamba	Yüzölçümü (m ²)	4.380,93
Köyü	-	Yevmiye No	1479
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	-	Sayfa No	1865
Pafta No	-	Tapu Tarihi	25.03.2008
Niteliği	Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı)		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.		Tam

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 581 m²'lik bölümde geçit hakkı (25.09.1980 - 1331).
- Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 63 m²'lik bölümde geçit hakkı (25.09.1980 - 1331).

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (09.12.2011 - 7690).

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Sürekli ve bağımsız nitelikteki üst (inşaat) hakkı tapu kütüğüne 25.03.2008 günü işlenmiş olup 30 yıl sürelidir. Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde; Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'nin mülkiyetindeki arsa üzerinde TÜVTÜRK lehine 30 yıl süreli üst hakkı kurulmuş, arsa üzerine araç muayene istasyonu TÜVTÜRK tarafından yapılmış ve alt işletim sözleşmesi ile Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir.

Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Üst Hakkı: Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin zorlanmasından ötürü hukuksal düzenlemeler ve tapu kütüğüne yazım yoluyla oluşturulan ve

taşınmaz niteliğini Medeni Kanun'dan alan üst hakkı, gerçekte kişi yararına yükümleme (şahsi irtifak) hakkıdır.

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

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

En az otuz yıl için kurulmuşsa, sürekli niteliktedir. Başkalarına aktarılabilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, bağımsız niteliktedir. Sürekli ve bağımsız niteliği bulunan üst hakkı, hak sahibinin istemi üzerine, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılır. Üst hakkı sona erince yapılar, arazinin bütünleyici parçası olur ve arazi sahibine kalırlar. Arazi sahibi, tersi kararlaştırılmış olmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir ödeme yapmaz. Üst hakkı yüz yıldan daha çok bir süre için kurulamaz. Kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen biçime uyularak ve resmi senet düzenlenerek, en çok yüz yıla değin yeni bir süre için, istenildiğinde süre uzatımı yapılabilir. Ancak, süre uzatımına ilişkin önceden yapılan tüm yüklenimler (taahhütler) geçersizdir.

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bartın Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 9,50" biçimindedir. Askıda bulunan yeni uygulama imar planının kesinleşmesi durumunda, yapılaşma koşulları değişmeyecek olup parsel için yoldan ihdas söz konusu olacaktır.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Bartın Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 20.07.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 20.07.2017 gün ve 199 sayılı ilave yapı ruhsatı ile 28.12.2017 gün ve 238 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

28.12.2017 gün ve 238 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 579 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde tek katlı (*zemin kat*) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 285 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (~ 100 m²) ve Araç Muayene Bölümü (~ 472 m²), Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (~ 7 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 579 m² yapı inşaat alanlıdır.

Araç Muayene İstasyonu Binası'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 579
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Kombi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Piyasa Araştırması (Nokta Emlak / 378 – 227 0 544):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 350 - 400 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 375.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Yıldırım Gayrimenkul / 378 – 228 45 44):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 300 - 350 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 325.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hüseyin Bey / 536 – 232 44 98):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 300 - 400 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 350.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Bayraktar Emlak / 378 – 228 29 99):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 300 - 400 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 350.- TL*]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 350 .- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

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

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

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

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

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

Cıplak mülkiyet + yararlanma hakkından oluşan taşınmazın arsasının değeri; (4.380,93 m2 x 350.- TL) = ~ 1.533.000.- TL'dir.

Süresi 24.03.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 19,4 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri; (1.533.000.- TL x (2/3) x (19,4/100)) = ~ **198.000.- TL** olacaktır.

Taşınmazın arsasının **çıplak mülkiyet** değeri de; (1.533.000.- TL – 198.000.- TL) = **1.335.000.- TL** olacaktır.

3.2. Maliyet Yöntemi

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

3.2.1. Taşınmazın Yapılı Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	579	2008	10	800	463.200	% 10,00	46.320	416.880
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2008	10	153	306.000	% 15,00	45.900	260.100
						769.200		92.220	676.980

Taşınmazın Yapılı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.533.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 677.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **2.210.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	579	2008	10	800	463.200	% 10,00	46.320	416.880
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2008	10	153	306.000	% 15,00	45.900	260.100
						769.200		92.220	676.980

Üst Hakkı ve Yapı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 198.000.- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 677.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **875.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

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

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

Anaparaya Dönüş (*Kapitalizasyon*) Oranı Formülü:

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

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

A_o: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

R_o: Risksiz getiri oranı

R_p: Risk primi

E_o: Enflasyon oranı

Y_o: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Y_y: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Y_a: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Yöntemi Uygulanması

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

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

- **Kiralık Dükkan (Atik Emlak / 536 -710 18 08)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 100 m² yapı inşaat alanlı dükkan aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 15.- TL]
- **Kiralık Dükkan (Bayraktar Emlak / 378 – 228 29 99)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 100 m² yapı inşaat alanlı dükkan aylık 1.250.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL]
- **Kiralık Dükkan (Birlik Emlak / 378 – 228 78 34)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi sitesi içerisinde, yaklaşık 90 m² yapı inşaat alanlı dükkan aylık 750.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 8,33.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucu; yerleşim alanları dışında olması ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın binasının metrekare aylık piyasa kira fiyatının 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Buna göre, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri 347.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 350.- TL'lik arsa değeri desteklenmektedir.

Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu		
Arsa Lejantı		Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		4.380,93
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,80 ~ 3.505
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 8
İşyeri	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	3.505
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A 800
	Yapı Giderleri (TL)	2.804.000
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5 140.200
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 3 84.120
Toplam Yapım Giderleri (TL)		3.028.320
İşyeri	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 3.505
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	15,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	630.900
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 7.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		474.164
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,75
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,83
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 7,83
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		5.135.684
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		5.135.684
Toplam Yapım Giderleri (TL)		3.028.320
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		460.509
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		128.392
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		1.518.463
Arsa Metrekare Değeri (TL)		347
Acıklama		
<ol style="list-style-type: none"> Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır. 		

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden çıplak mülkiyet değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin üst (inşaat) hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle çıplak mülkiyet hakkı değeri**; (1.518.000.- TL – 198.000.- TL) = **1.320.000.- TL**'dir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 4.900.- TL ve çıplak mülkiyeti için de aylık 4.250.- TL dolayında kira değeri uygundur. Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	3-A	579	800	463.200
				463.200

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

✓ İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde;

- “TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı”,
- “Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 581 m²'lik bölümde geçit hakkı”,
- “Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 63 m²'lik bölümde geçit hakkı”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın çıplak mülkiyet değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemenin konusu, üzerinde 30 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkı kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetidir. Üst hakkı ve bu üst hakkına dayanılarak yapılmış araç muayene istasyonu yapısının değeri ise; 875.000.- TL olarak belirlenmiş olup “Değerleme ve Yöntemleri” bölümündeki “3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri” başlığı altında açıklanmıştır.

Üst (inşaat) hakkının tapu kütüğünde;

✓ İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde;

- “Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 581 m²'lik bölümde geçit hakkı”,
- “Bu parsel aleyhine ve 381. sayfadaki 383 parsel lehine, krokisinde gösterildiği gibi 63 m²'lik bölümde geçit hakkı”

✓ Beyanlar Bölümü'nde;

- “3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin değeri;

- karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 1.335.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.320.000.- TL bulunmaktadır.

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **1.335.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Bartın İli, Merkez İlçesi, Balamba Mahallesi, 1390 ada, 1 parsel sayılı, 4.380,93 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina ve Tek Katlı Prefabrik Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetinin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 1.335.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 1.575.300.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Ömer DEMİRTAŞ
SPK Lisans No: 404384



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

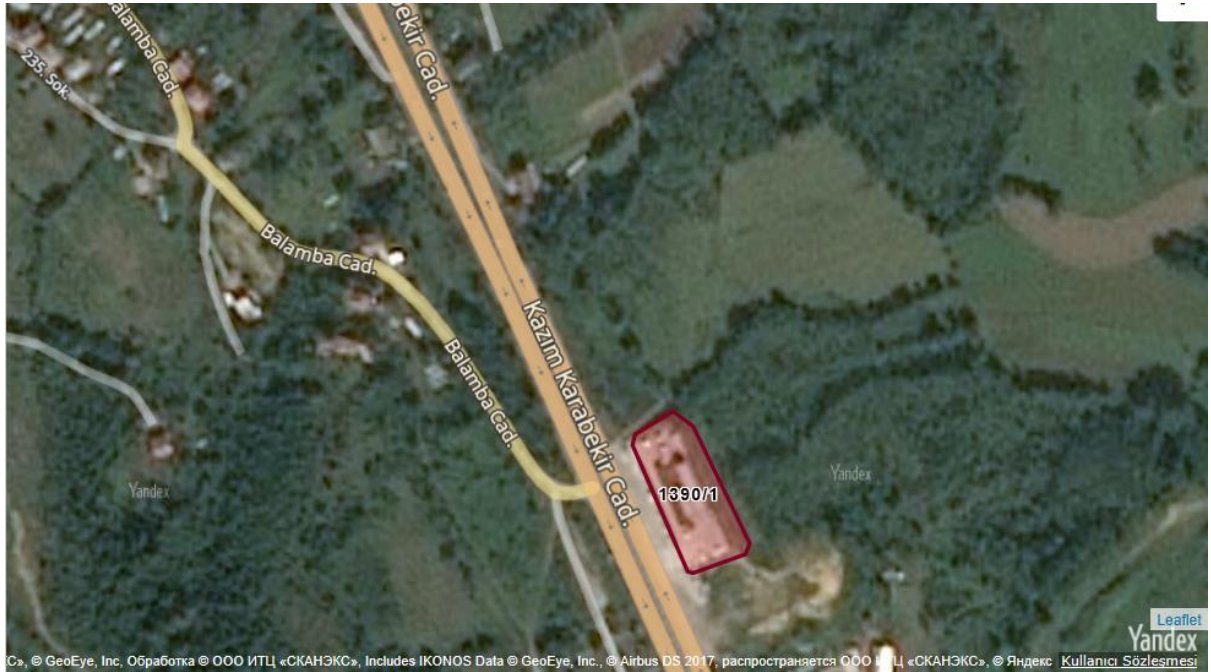
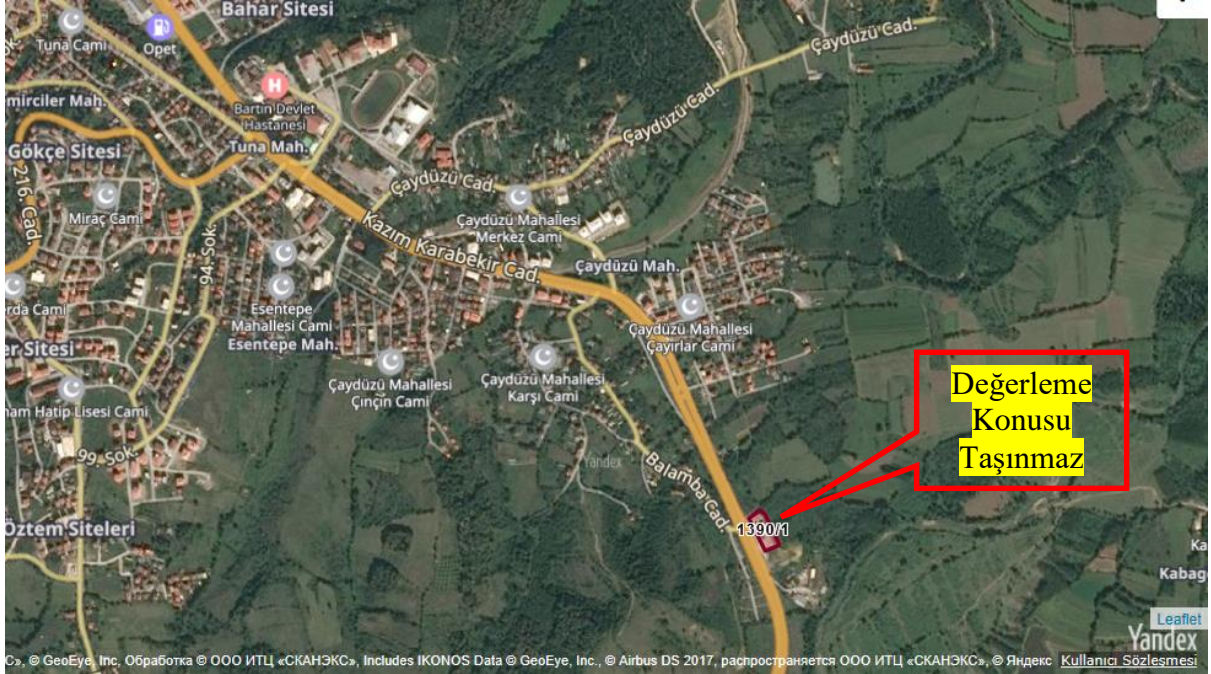
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar






6.3. Tapu Kaydı

Çıplak Mülkiyet

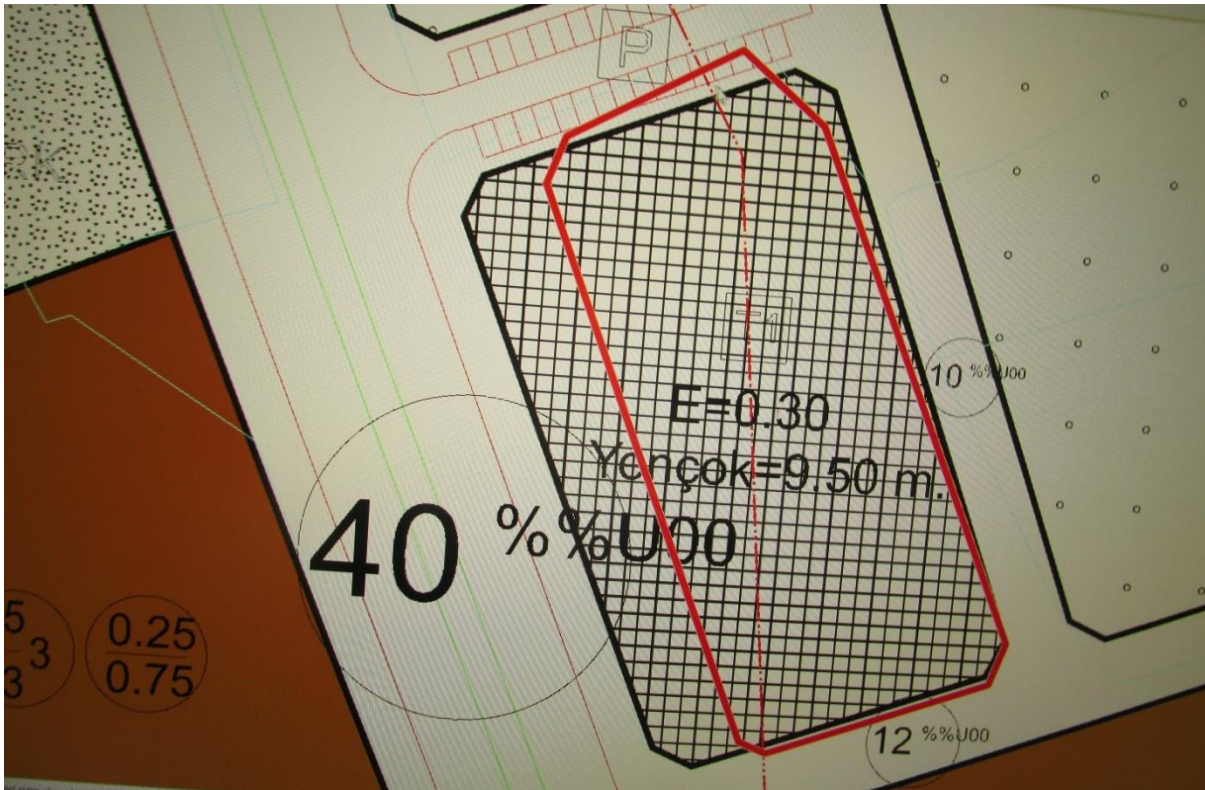
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 10/23/2018 5:40:25 PM			
Makbuz No: 092818181051		Dekont No: 20181023004032		Başvuru No: 10105		
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1390/1			
Taşınmaz ID:	26148607	Yüzölçüm(m2):	4380.93			
İl/İlçe	BARTIN/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE TEK KATLI PREFABRİK BİRA VE ARSA			
Kurum Adı:	Bartın TM					
Mahalle/Köy Adı:	BALAMBA M					
Mevki:	CEVİZLİK					
Cilt/Sayfa No:	19/1861					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE VE 381 SAHİFEDEKİ 383 PARSEL LEHİNE KROKİSİNDE RÖPERLENDİĞİ GİBİ 581 M2LİK KISMINDA GEÇİT HAKKI. 25/09/1980 YEV.1331	(SN:10944886) BALAMBA Mah.sı 12 Pafta, Ada, 383 Parsel, Yüzölçüm: 11360.00000, Cilt:4, Sayfa: 4 Ana Sayfa,	Bartın TM 25/09/1980 - 1331	-		
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE VE 381 SAHİFEDEKİ 383 PARSEL LEHİNE KROKİSİNDE RÖPERLENDİĞİ GİBİ 63 M2LİK KISMINDA GEÇİT HAKKI. 25/09/1980 YEV.1331	(SN:10944886) BALAMBA Mah.sı 12 Pafta, Ada, 383 Parsel, Yüzölçüm: 11360.00000, Cilt:4, Sayfa: 4 Ana Sayfa,	Bartın TM 25/09/1980 - 1331	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 60357772	(SN:5945386) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350615929	-	1 / 1	4380.93	Bartın TM Satış 28/02/2008 - 965	-

İli	BARTIN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	BALAMBA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	CEVİZLİK						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	E28C13D2B13D2C	1202	1	ha	m ²	dm ²	
					4.381,01	m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TEK KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON BINA VE TEK KATLI PREFABRİK BİNA VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26148607					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 29/02/2012 Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat Hakkı" tescil edilmiştir (Baş.Tarih: 25/03/2008 Süre: 30 yıl) YEVMİYE :25/03/2008 - 1479					
	Sahibi	REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	965	19	1861		28/02/2008	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uyandırıldı</p> <p>Ali KAYA</p> <p>Bartın Tapu Müdürü</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni bakımlarını ve diğer işleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıdı Alan: FATİH ÖZER		Tarih: 10/23/2018 5:40:05 PM				
MakbuzNo: 092818101061	DekontNo: 20181023004935	BaşvuruNo: 18106				
Taşınmaz Tipi:	DaimiMüstakilHak	Ada/Parsel:	1390/1			
Taşınmaz ID:	26305866	Yüzölçüm(m2):	4380.93			
İl/ilçe	BARTIN/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 19. cilt 1861. sayfadaki 1202 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
Kurum Adı:	Bartın TM					
Mahalle/Köy Adı:	BALAMBA M					
Mevkii:						
Cilt/Sayfa No:	19/1865					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	Bartın TM 09/12/2011 - 7690	-		
(AT Üzeri)İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE VE 381 SAHİFEDEKİ 383 PARSEL LEHİNE KROKİSİNDE RÖPERLENDİĞİ GİBİ 63 M ² LİK KISMINDA GEÇİT HAKKI. 25/09/1980 YEV.1331	(SN:10944886) BALAMBA Mah.sı 12 Pafta, Ada, 383 Parsel,Yüzölçüm: 11360.00000,Cilt:4, Sayfa: 4 Ana Sayfa,	Bartın TM 25/09/1980 - 1331	-		
(AT Üzeri)İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE VE 381 SAHİFEDEKİ 383 PARSEL LEHİNE KROKİSİNDE RÖPERLENDİĞİ GİBİ 63 M ² LİK KISMINDA GEÇİT HAKKI. 25/09/1980 YEV.1331	(SN:10944886) BALAMBA Mah.sı 12 Pafta, Ada, 383 Parsel,Yüzölçüm: 11360.00000,Cilt:4, Sayfa: 4 Ana Sayfa,	Bartın TM 25/09/1980 - 1331	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 61562405	(SN:5951426) TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8820276819	-	1 / 1	4380.93	Bartın TM Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 25/03/2008 - 1479	-

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

MİMAR

PLAN - PROJE İNŞAAT ve TAAHHÜT İŞLERİ

Su terazisi sokak No:11 BARTIN TEL: 2272534

BELEDİYE ONAYI

Plan No: 199
Plan Tarihi: 20.07.2017
SAHİBİ:

Metin DOĞRUÖZ
İmar ve Şehircilik Md. V.

Nejat VURAL
Proje ve Uygulama Denetçisi
Mimar
Denetçi No: 25968

Yapı Denetim Ofisi

BARTIN KUZEL YAPIM DENETİM LTD. ŞTİ.
Konya Sokak No: 4030
Bartın V.D. 742 050 211
054 28 86 52
Konya Sokak No: 4030

A PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN				
1	VERGİ DAİRESİ	BARTIN	11	VERGİ DAİRESİ :		
2	SICIL NO	717 700 301 28	12	SICİL NO :		
3	SOYADI (Unvani)	ÖZYER	13	SOYADI (Unvani)		
4	ADI	Avni	14	ADI		
5	BABA ADI	Zihni Ekrem	A 15	Mahalle veya Semt		
6	DOĞUM TARİHİ	1954	D 16	Cadde veya Sokak		
7	DOĞUM YERİ	İL	BARTIN	H 17	Kapı Numarasi	
		İLCE	MERKEZ	E 18	Daire Numarasi	
8	MESLEĞİ	MİMAR	S 19	İL		
9	BAGLIOLDUĞU ODA	BARTIN	I 20	İLCE		
10	ODA SICIL NO	11782	C	YAPILAN İSİN		
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı : Avni ÖZYER İmzası :			21	CESİDİ	MİMARİ PROJE ÇİZİM	
			22	ODA PROJE KAYIT NO		

YAPININ SAHİBİ Tüvtürk Araç muayene istasyonları

KULLANIM AMACI Hafifli Araç muayene kanakı , PARSEL ALANI : 974,09m²

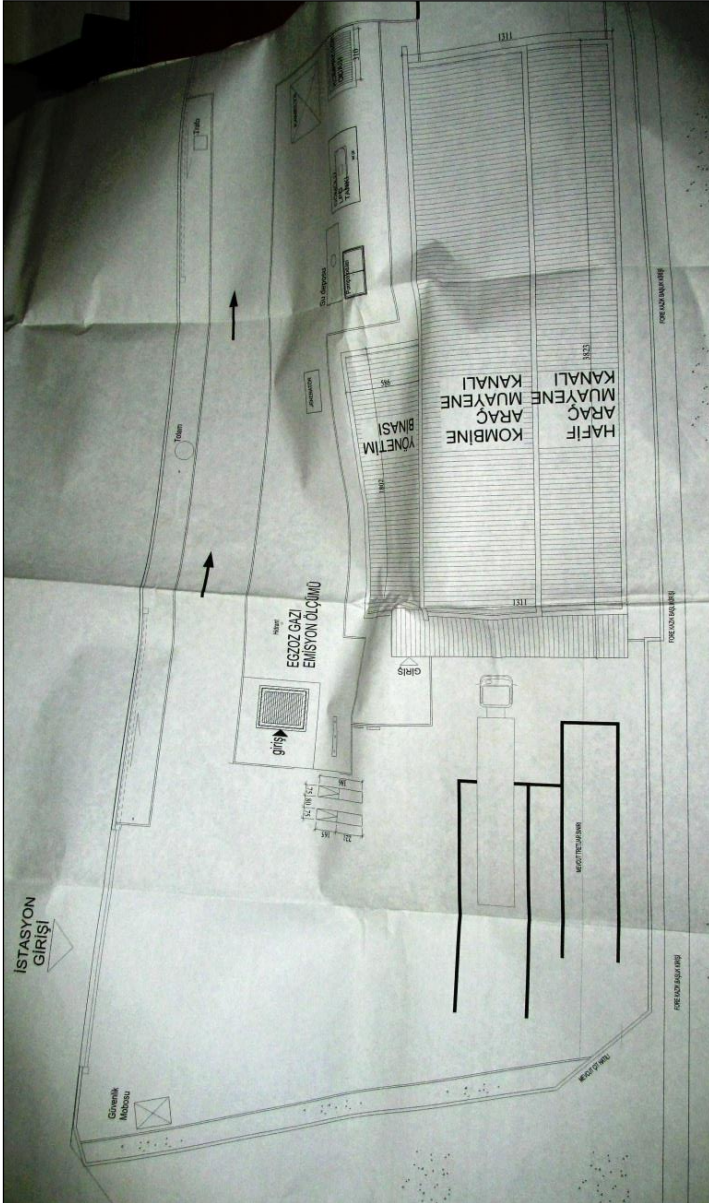
ARSANIN	İLİ	İLCESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
		BARTIN	MERKEZ	ÇAYDÜZÜ		E28C13D2C	1390	1

ODALARARASI ORTAK ESASLARAGORE	Mimari Hizmet Sinifi	Statik Hizmet Sinifi	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnsaat Suresi	Tasiyi Sistem	En Buyuk Aciklik	En Fazla Yukseklik	Hareketli Yukkg/m2
							ÇELİK			

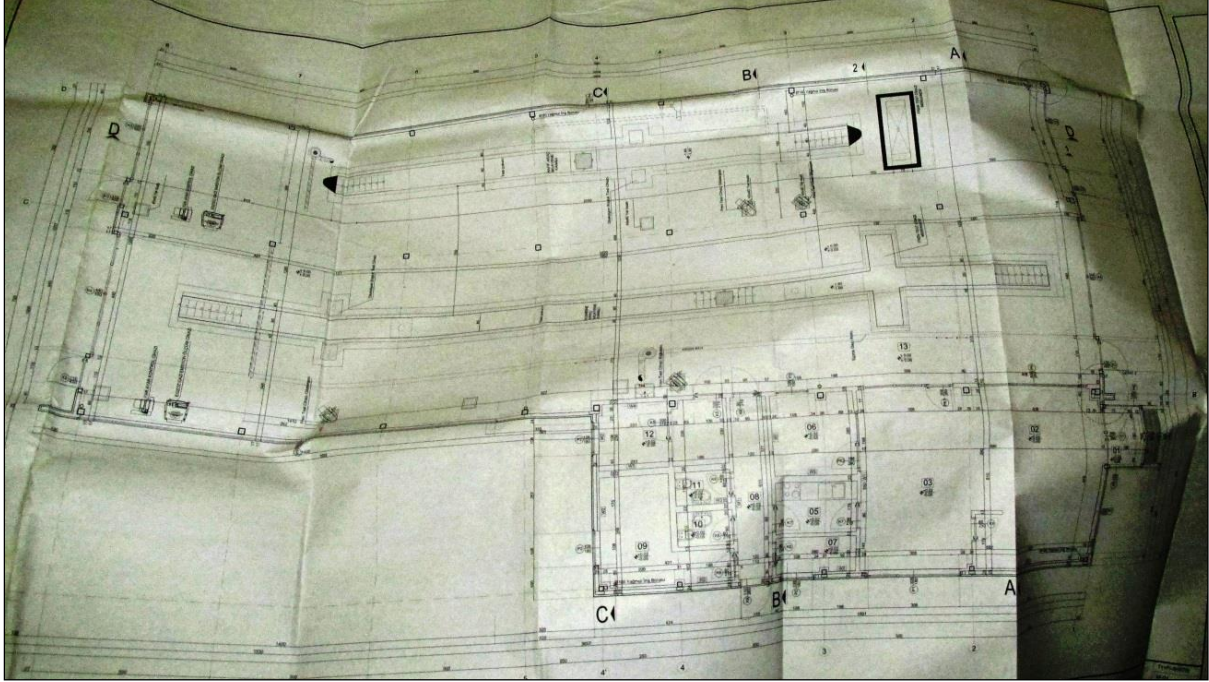
M

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

Vaziyet Planı



Kat Planı



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI																							
1. Ruhsat Veren Kurum: BARTIN BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: BARTIN İLİ: MERKEZ BELEDİYESİ: BARTIN BELEDİYESİ Mahalle/Avni: ÇAYDÜZÜ Mahalle tanımlı kodu: 12		3. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katması <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tedilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu		9. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosfepik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.lalim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.lafinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		10. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		11. Ruhsat no: -199-		12. İlk ruhsat tarihi: 31.07.2008		13. İlk ruhsat no: 70									
14. İmar planı onay tarihi: 07.12.2016		15. İmar durumu tarihi: 28.03.2017		16. İmar durumu no: 101		17. Zemin etabı onay tarihi: 04.04.2017		18. Parselasyon plan onay tarihi: 19. Parselın kullanma amacı: K.D.K.Ç.A.		20. Parselın alanı(m ²): 4380.95		21. Tapu tescil belgesi veren kurum: BARTIN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.11.2012									
23. Tapu tescil belgesi no: 4380.95		24. ÇED raporu onay tarihi: 21/07/2017		25. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20/07/2016		26. Planlanan inşaat bitme tarihi: 20/07/2017		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20/07/2017		28. ÇED raporuna göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanların toplamı: 1220 - Ofis ve İyleri		29. Bağımsız bölümler sayı: 1		30. Toplam yüzölçümü (m ²): 187									
31. Adres: MASLAK MAH. BÜYÜKDERE CAD. NURUL PLAZA SİTESİ NO: 255 İÇ KAPI NO: 101 SARIYER / İSTANBUL		32. İmza: [Signature]		33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MURAT ÖZEL		34. Oda sicil no: 356517		35. Vergi kimlik no: 6520254848		36. Yapı ruhsatı belge no: 000631280204548		37. Sigorta sicil no: 1		38. Sözleşme tarihi: 14.06.2017									
39. Sözleşme no: 1		40. Yapı ruhsatı belge no: 000631280204548		41. Sicil esas adres: EMEK MAH. BIŞKEK CAD. NO: 77 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		42. İmza: [Signature]		43. Adı soyadı, unvanı: EROL ÖZEL İNŞAAT MÜHENDİSİ		44. TC kimlik no: 26455722700		45. Oda sicil no: 31737		46. Sigorta sicil no: -									
47. Sözleşme tarihi: 29.06.2017		48. Sözleşme no: 1		49. Adres: HÜRRIYET MAH. 233 CAD. 1.ETAP TOKİ EVLERİ SİTESİ C-2 BLOK NO: 68 İÇ KAPI NO: 29 MERKEZ / BARTIN		50. İmza: [Signature]		51. Benzer yapı sayısı: 3		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3		53. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 57		54. Yapının taban alanı(m ²): 572									
55. Benzer yapı sayısı: 3		56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3		57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 57		58. Yapının taban alanı(m ²): 572		59. Yapı inşaat alanı(m ²): 385		60. Toplam yapı sayısı: 1		61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3		62. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 57									
63. Toplam taban alanı(m ²): 572		64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 572		65. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		67. Yapının toplam kat sayısı: 1		68. İlave kat sayısı: -		69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7		70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7									
71. Yapının toplam yüksekliği(m): 7		72. İlave kat yüksekliği(m): -		73. Yapının sınıfı: III		74. Yapının grubu: A		75. 1 m ² maliyeti (TL): 694		76. Yapının maliyeti (TL): 297190		77. Yapının arsa değeri (TL): 32990		78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 300180									
79. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 123778		80. Isıtma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaliforni <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaliforni <input type="checkbox"/> 3. Kat kaliforni <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...		81. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...		82. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şorben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mügterek <input type="checkbox"/> 6. ...		83. Sıcak Su Yakıtı Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...		84. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 6. Fosfepik		85. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fosfepik <input type="checkbox"/> 3. ...		86. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Antma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...		87. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...		88. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...		89. Duvana Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ALÇIPAN		90. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	
Yapı Projeleri																							
91. Onay tarihi: 05.07.2017		92. Adı soyadı: AVNİ ÖZVER		93. TC kimlik no: 31241461596		94. Oda sicil no: 11782		95. Adresi: KEMER KÖPRÜ MAH. ELMALIK SK. USTAĞLU İNŞAAT BLOK NO: 14-1 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / BARTIN		96. İmza: [Signature]													
05.07.2017		EROL ÖZEL		26455722700		31737		HÜRRIYET MAH. 233 CAD. 1.ETAP TOKİ EVLERİ SİTESİ C-2 BLOK NO: 68 İÇ KAPI NO: 29 MERKEZ / BARTIN		[Signature]													
29.06.2017		BAŞAR NAMAL		34745344600		11-064		ÇAYDÜZÜ MAH. 75. SK. NO: 18 İÇ KAPI NO: 2 MERKEZ / BARTIN		[Signature]													
05.07.2017		İBRAHİM TEMÜR		34079367436		69734		ALADAG MAH. 41. SK. TEMUR APT. BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 14 MERKEZ / BARTIN		[Signature]													
05.07.2017		SİNAN ALP		26039834788		5507		KÖYRATASI MAH. İSKELE CAD. İŞKALTIN İNŞAAT BLOK NO: 94 İÇ KAPI NO: 13 MERKEZ / BARTIN		[Signature]													
05.07.2017		HECMETTİN BERBEROĞLU		31097466400		6096		KEMER KÖPRÜ MAH. TARLA SK. ÖZBAŞARA-ULUPINAR SİTESİ B BLOK NO: 45A İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / BARTIN		[Signature]													
04.04.2017										[Signature]													

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																																			
1. Belgeli olan kurum: BARTIN BELEDİYESİ				8. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 28/11/2017		11. Belge no: 238		148878549																							
2. Belge veriliş yeri adresi: BARTIN İlçe: MERKEZ				12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 5.Kat bevel <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici				13. İk. yapı ruhsat tarihi: 21.07.2008		14. İlk yapı ruhsatı no: 70		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.07.2017		16. Son yapı ruhsatı no: 199																					
3. Adres: BARTIN BELEDİYESİ İlçe: MERKEZ				17. Yeniden ruhsat tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 07.12.2016				21. İmar durumu tarihi: 28.03.2017		22. İmar durumu no: 101		23. Zemin etüdü onay tarihi: 04.04.2017		24. ÇED raporu onay tarihi: 01.11.2012		25. Tapu tesvi belgesi tarihi: 01.11.2012		26. Tapu tesvi belgesi no: 4380.99																	
3. Parşöle No: E28C1302C				4. Ada No: 1390				5. Parsel No: 1				6. Blok No: 1																							
7. İmar kullanma belgesi için belge veriliş bölümü				8. Değer ödenen kısımların belge veriliş bölümü				27. Tapu tesvi belgesi veren kurum: BARTIN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parselasyon planı onay tarihi: K.D.K.Ç.A.				29. Parselin kullanma amacı: K.D.K.Ç.A.				30. Parselin alanı(m ²): 4380.99															
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin																											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: TÜVTURK KUZZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MURAT ÖGÜTÇÜ, KROKİ İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ. 10597238960				46. Adı soyadı, unvanı: EROL ÖZEL, İNŞAAT MÜHENDİSİ																											
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE				37. Oda sicil no: 356517				47. T.C. kimlik no: 28455722700																											
33. Vergi kimlik no: MALTEPE				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE				48. Oda sicil no: 31737																											
34. Adres: MASLAK MAH. BÜYÜKDERE CAD. NURUL PLAZA SİTESİ NO: 255 İÇ KAPI NO: 101 SARIYER / İSTANBUL				40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 14.06.2017				42. Sözleşme no: 1																											
35. İmza: [İmza]				43. Yapı mütahhidi yapı belge no: 0006312802024548				49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 29.06.2017				51. Sözleşme no: 1																							
44. Sicile esas adres: EMEK MAH. BİŞKEK CAD. NO: 77 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA				45. İmza: [İmza]				52. Adres: HÜRRIYET MAH. 233 CAD. 1.ETAP TOKİ EVLERİ SİTESİ C-2 BLOK NO: 66 İÇ KAPI NO: 29 MERKEZ / BARTIN				53. İmza: [İmza]																							
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																															
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İlyeri				55. Bağımsız bölüm sayısı: 3				56. Yüzölçümü (m ²): 579																											
57. Benzer yapı sayısı: 3				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3				59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 579				60. Yapının taban alanı(m ²): 579				61. Yapı inşaat alanı(m ²): 579																			
62. Toplam yapı sayısı: 3				63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3				64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 579				65. Toplam taban alanı(m ²): 579				66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 579																			
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				69. Yapının toplam kat sayısı: 1				70. İlave kat sayısı: 0																							
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7				72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7				73. Yapının toplam yüksekliği(m): 7				74. İlave kat yüksekliği(m): 0																							
75. Yapının sınıfı: III				76. Yapının grubu: A				77. 1 m ² maliyeti(TL): 694				78. Yapının maliyeti (TL): 401826				79. Yapının arsa değeri (TL): 32990				80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 434816				81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 401826											
Yapının Teknik Özellikleri																																			
82. Isıtma Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...				86. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				88. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdivanı <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...				90. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma																							
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				91. Duvar Dolgu Madde Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Brikit <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Haff panel <input type="checkbox"/> 9. ALÇIPAN				92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...																							
88. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik																																			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 1 adet dükkan veya adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler																															
83. Belge tarihi: _____				84. Belge no: _____				85. Blok no: _____				86. Bağımsız bölüm no: _____																							
87. Daire sayısı: _____				88. Daire sayısı: _____				89. Parke olan daire sayısı: _____				90. Bir dairenin yüzölçümü: _____																							
97. Konutun salon dahil oda sayısı:				1				2				3				4				5				6				7+				TOPLAM			
98. Daire sayısı: _____				99. Parke olan daire sayısı: _____				100. Bir dairenin yüzölçümü: _____				TOPLAM: _____																							

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2015 No : 404384

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN