



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 903

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-903
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli sekiz (58) 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

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
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	10
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	33
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	33
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	33
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	33
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	33
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	38

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

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	38
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	44
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
4.6	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	44
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	44
5.1	Pazar Yaklaşımı	46
5.2	Maliyet Yaklaşımı	49
5.3	Gelir Yaklaşımı	50
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	51
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	52
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	52
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.....	53
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	53
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	53
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.....	53
7.	SONUÇ	53
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
7.2	Nihai Değer Takdiri	54
8.	UYGUNLUK BEYANI	55
9.	RAPOR EKLERİ	55

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-903 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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>	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 3044 Sokak, 2177 ada 2 parsel, Merkez / Düzce
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 2177 ada 2 parsel, 1/1000 Uygulama İmar Planında "Depolama Alanında" kalmakta olup; ayırık düzen, E: 0,50, Hmax: 13,70m 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>	11.630.000,00-TL (On Bir Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	13.723.400,00-TL (On Üç Milyon Yedi Yüz Yirmi Üç 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 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-903 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan 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 31.01.2020 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 daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" 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 : 246.000.001,-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 Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

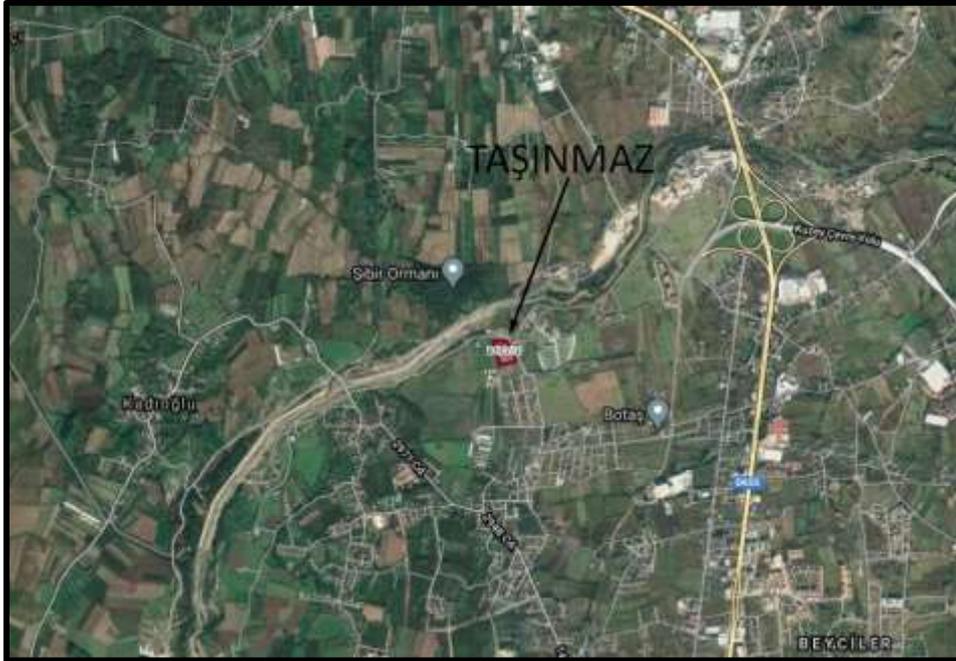
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

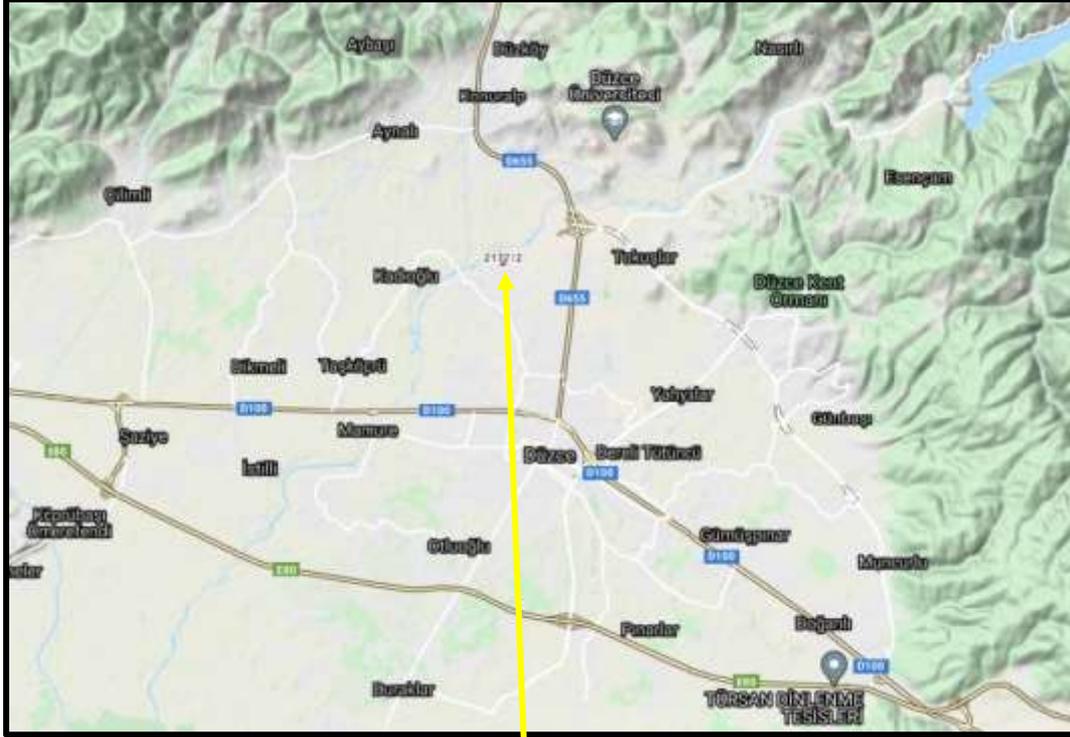
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 numaralı parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" vasıflı olan ana gayrimenkul, mevcut durumda 3 depo binası daha inşa edilerek toplamda 5 adet depo, 2 adet alım binası, bir adet kantar binası ve hizmet binasından oluşmaktadır. Kuzeydoğusundan geçen Büyük Melen Çayı'na 160, doğusundaki Beypi Tavuk Çiftliği'ne yaklaşık 150 m, güneydoğusundaki AK Şemsettin İlköğretim Okulu'na yaklaşık 700 m, doğusundan geçen Akçakoca Karayolu'na yaklaşık 1,6 km uzaklıktadır. Bölgede; ağırlıklı bağ, bahçe, tarla boş araziler ve 2-3 katlı konut yapıları yer almaktadır.

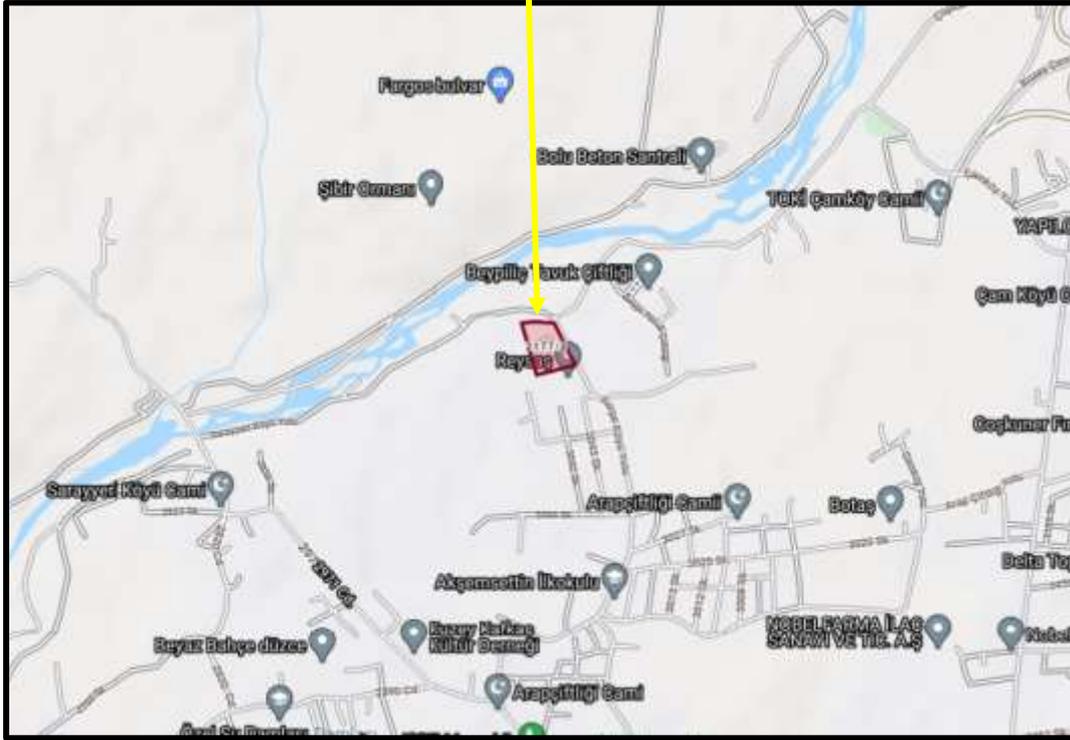
Taşınmaza Düzce yönünden ulaşmak için; Eski Akçakoca Caddesi kuzey yönde takip edilir. Ardından Arapçiftliği yoluna girilir ve takip eden 3020 sokak üzerinde ilerlenilir. Sokağı Kuzey istikametten kesen Kerpe Köyü Yolu'na (3044. Sokak) dönülür 700m kadar ilerlendiğinde taşınmaz batı cephede konumludur. Bulunduğu bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8794 - Boylam: 31.1501

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2177/2
Taşınmaz Kimlik No:	95642956	AT Yüzölçümü(m2):	15253.87
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARAPÇIFTLIĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1811	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.09.2020 tarihi 18:51 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Taşınmazın maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (27.03.2017-6233) **İrtifak:** İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m2 lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.) (15.10.2007 – 10838)

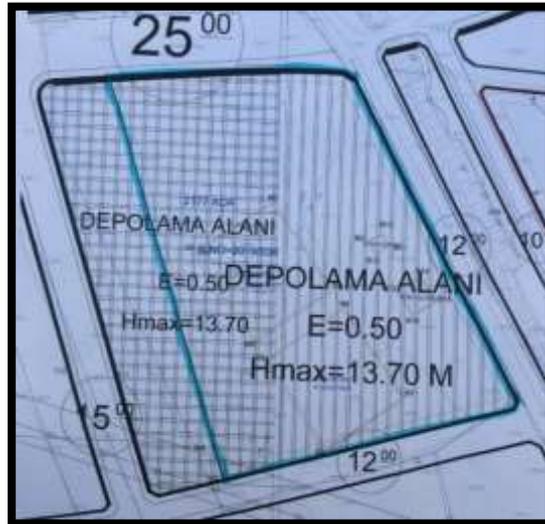
Rehin: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde AKBANK T.A.Ş. Lehine 1. Dereceden 30.000.000,00-TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (15.01.2020-16647)

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 taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Düzce Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 2177 ada 2 parsel, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 13,70 m" olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.



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

Söz konusu gayrimenkul için Düzce Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Düzce Belediyesi'nde yapılan araştırmada taşınmaza ait daha önceden inşa edilmiş A ve B blok numaralı depolar ile idari (hizmet), kantar ve alım binalarına ait 18.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. 18.04.2008 tarihli, 2008/91 ve 2008/92 sayılı mevcut yapı ruhsatları görülmüştür.

*01.07.2008 Tarihli, 2008/201 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 2.800 m2 depo alanı için verilmiştir.

*01.07.2008 Tarihli, 2008/202 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat ve toplam 334 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Sonradan inşa edilmiş C bloğa ait;

*03.03.2020 Tarihli 2020/124-C Numaralı Yapı Ruhsatı ve 20.03.2020 onay tarihli mimari proje mevcuttur. Yapı ruhsatı 1.965 m2 için verilmiştir.

Sonradan inşa edilmiş D bloğa ait;

*20.03.2020 Tarihli 2020/152-D Numaralı Yapı Ruhsatı ve 20.03.2020 onay tarihli mimari proje mevcuttur. Yapı ruhsatı 1.297 m2 için verilmiştir.

Sonradan inşa edilmiş E bloğa ait;

*06.05.2020 Tarihli 2020/152-E Numaralı Yapı Ruhsatı ve 06.05.2020 onay tarihli mimari proje mevcuttur. Yapı ruhsatı 519 m2 için verilmiştir.

*08.09.2020 /284-285 ve 286 sayılı C-D ve E bloklar için verilmiş yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Parselin yapılması mimari projesine, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

YAPI RUHSATI Building Licence										Bina No / Yarıbina No										
1. Ruhsat Verilen Kurum: DÜZCE BELEDİYESİ										107747073										
2. Ruhsat verilen yapının adresi DÜZCE İpc. MERKEZ Kily. Mahalle/Mevki: ARAPÇI TLİCİ MAH. Mahalle sınımlı kodu: 09 Caddesi/Sokak/İkbal/Meydan/Köşe adı: 3044. Çatılı/Sokak/İkbal/Meydan/İnşaat kodu: 03 Dış kapı no: 43C Site adı:										3. Rutubet verildi anında 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Vardiyana <input type="checkbox"/> 11. Öğütme <input type="checkbox"/> 3. Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosfor <input type="checkbox"/> 5. Kat lavası <input type="checkbox"/> 14. Makarın tesviri <input type="checkbox"/> 6. Baza <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesviri <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İnat devarı <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Banya duvarı <input type="checkbox"/>		13. Ruhsatın onay tarihi 03-03-2020		11. Ruhsat no 20/104-C		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no		
3. Parçeleme No: 028A1383C 4. Ada No: 2177 5. Parsel No: 2 6. Blok No: C 7. Bağlı mülk no: 10971 8. Yapı Kimlik No: 42994142										14. İnat planı onay tarihi 06.02.2013		15. İnat durum bel. tarihi 24.10.2019		16. İnat durum bel. no 201909		17. Zemin etkiyi onay tarihi 12.02.2020		18. Zemin etkiyi onay no 1525347		
18. Parselasyon planı onay tarihi										19. Parsel kullanım amacı DEPOLAMA ALANI		20. Parsel alanı (m ²) 1525347		21. Tapu hesabı belgesi vatan kutum DÜZCE TAPU MÜD.		22. Tapu hesabı belgesi tarihi 27.05.2017		23. Tapu hesabı belgesi no 4052		
24. CED (tapu) onay tarihi										25. Planlamaya imza tarihi		26. Planlamaya imza tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi 03-03-2025						
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin														
28. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no DURMUS DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470			32. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no MURAT ELDİMAK, (ELDİMAK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ), 3944660262			41. Adı soyadı, ünvanı ABDOLMAMET ÖNÜVAR, İNŞAAT MÜH.														
29. Şirket türü/ tüpe vergi dairesi adı			33. Oda sicil no 10971			42. TC kimlik no 1982385428														
30. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DÜZCE			35. Vergi kimlik no 3030027504			43. Oda sicil no 197679											
31. Adı soyadı/ ünvanı, ERIKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPİ NO: 1 DÜZCE / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no 07.02.2020			37. Sicil kayıtlı tarihi 02.05.19			38. Yayıncı kuruluşun yetki belge no 8031213720487557			44. Sigorta sicil no 11.02.2020			45. Sicil kayıtlı tarihi 11.02.2020			46. Sicil kayıtlı tarihi		
46. Sicil kayıtlı adres KUYUNLUHACIHALI MAH. 4182. SK. KÖRÜKENT BİTESİ 1 G BLDK NO: 4 İÇ KAPİ NO: 1 MERKEZ / DÜZCE			47. Adres KÜLTÜR MAH. ÇAĞRI SK. NO: 2 İÇ KAPİ NO: 7 MERKEZ / DÜZCE																	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler														
48. Kullanılacak inşaat ekipmanlarının listesi		49. Bağlı olduğu inşaat ekipmanlarının listesi		50. Yapı ruhsatı alanı (m ²) 1985		51. Yapı ruhsatı alanı (m ²) 1985		52. Bina türü sayı 1		53. Yapıda sağduvar bölme sayı 1		54. Yapıda kapalı balkon sayısı 1		55. Yapının kat alanı (m ²) 1985		56. Yapı ruhsat alanı (m ²) 1985				
57. Toplam yapı katları 4		58. Toplam kat yüksekliği (m) 4		59. Toplam kat alanı (m ²) 4395		60. Yapının toplam kat alanı (m ²) 4395		61. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		62. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		63. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		64. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		65. Yapının yapı yüksekliği (m) 4				
66. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		67. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		68. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		69. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		70. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		71. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		72. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		73. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		74. Yapının yapı yüksekliği (m) 4				
75. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		76. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		77. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		78. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		79. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		80. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		81. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		82. Yapının yapı yüksekliği (m) 4		83. Yapının yapı yüksekliği (m) 4				
Yapının Teknik Özellikleri						Yapının Teknik Özellikleri														
77. Yapı Sistemi		83. Temeller		84. Otak Kullanım Alanları		85. Yapının Yapı Sistemi		86. Yapının Yapı Sistemi		87. Yapının Yapı Sistemi		88. Yapının Yapı Sistemi		89. Yapının Yapı Sistemi		90. Yapının Yapı Sistemi				
81. Mekanik sistem katları 1. Dış kat katları 2. Birinci kat katları 3. İkinci kat katları 4. Soba		82. Elektrik sistem katları 1. Dış kat katları 2. Birinci kat katları 3. İkinci kat katları 4. Soba		83. Temeller 1. Arama 2. Sızdırmazlık 3. Dış kat katları 4. Elektrik 5. Havalandırma 6. Su 7. Temel su 8. Sızdırmazlık 9. Arama 10. Pasajlar 11. Yangın sızdırmazlık 12.		84. Otak Kullanım Alanları 1. Arama 2. Sızdırmazlık 3. Dış kat katları 4. Elektrik 5. Havalandırma 6. Su 7. Temel su 8. Sızdırmazlık 9. Arama 10. Pasajlar 11. Yangın sızdırmazlık 12.		85. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		86. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		87. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		88. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		89. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		90. Yapının Yapı Sistemi 1. Sakat (Kafes) 2. Yığına (Kıvrık) 3. Fiyeltiler 4. Yarı prizler 5. Betonarme 6. Alüminyum 7. Çelik 8. Diğer		
Yapı Projeleri						Yapı Projeleri														
91. Adı soyadı FATMAHUR ÖZGE ÖZLER		92. Adı soyadı MURAT ÖNER		93. Adı soyadı FERYAL COŞKUN		94. Adı soyadı MİRAC YILDIRIM		95. Adı soyadı MURAT ÖNER		96. Adı soyadı FERYAL COŞKUN		97. Adı soyadı MİRAC YILDIRIM		98. Adı soyadı MURAT ÖNER		99. Adı soyadı FERYAL COŞKUN		100. Adı soyadı MİRAC YILDIRIM		
91. TC kimlik no 1637421956		92. TC kimlik no 31483074980		93. TC kimlik no 5296819024		94. TC kimlik no 22139400054		95. TC kimlik no 1637421956		96. TC kimlik no 31483074980		97. TC kimlik no 5296819024		98. TC kimlik no 22139400054		99. TC kimlik no 1637421956		100. TC kimlik no 31483074980		
91. Oda sicil no 07960		92. Oda sicil no 81018		93. Oda sicil no 70368		94. Oda sicil no 70368		95. Oda sicil no 07960		96. Oda sicil no 81018		97. Oda sicil no 70368		98. Oda sicil no 70368		99. Oda sicil no 07960		100. Oda sicil no 81018		
91. Ruhsat alanı (m ²) 1985		92. Ruhsat alanı (m ²) 1985		93. Ruhsat alanı (m ²) 1985		94. Ruhsat alanı (m ²) 1985		95. Ruhsat alanı (m ²) 1985		96. Ruhsat alanı (m ²) 1985		97. Ruhsat alanı (m ²) 1985		98. Ruhsat alanı (m ²) 1985		99. Ruhsat alanı (m ²) 1985		100. Ruhsat alanı (m ²) 1985		

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

YAPI RUHSATI
Building Licence

129736402

Yapı ruhsatı no: 2020/03-2020
Tarih: 2020/03-2020

Yapı Sahibinin: [Blank]
Yapı Mülk sahibinin: [Blank]
Genel Şefinin: [Blank]

Yapı Sahibinin

Yapı Mülk sahibinin

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Proje No	Proje Adı	Proje Alanı	Proje Alanı No	Proje Alanı No
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

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

YAPI RUHSATI
Building License

142347280

06-05-2023

23/01/2023

1. Adres: ...
2. Alan: ...
3. Durum: ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...

Yapı Sahibinin
1. Adı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...

Yapı Müteahhidinin
1. Adı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...

Şantiye Şefinin
1. Adı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Özellikleri

PROJE MÜHÜRÜ

06-05-2023

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Belge No: 549250746
1. Başvuru yapıldığı yer: 06070 BELGELER		2. Başvuru yapıldığı tarih: 08.09.2023		3. Başvuru yapıldığı yer: 08-09-2023
4. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		5. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		6. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
7. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		8. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		9. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
10. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		11. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		12. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
13. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		14. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		15. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
16. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		17. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		18. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
19. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		20. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		21. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
22. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		23. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		24. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
25. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		26. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		27. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
28. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		29. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		30. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
31. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		32. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		33. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
34. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		35. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		36. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
37. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		38. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		39. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
40. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		41. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		42. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
43. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		44. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		45. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
46. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		47. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		48. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
49. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		50. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		51. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
52. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		53. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		54. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
55. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		56. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		57. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
58. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		59. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		60. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
61. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		62. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		63. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
64. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		65. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		66. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
67. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		68. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		69. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
70. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		71. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		72. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
73. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		74. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		75. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
76. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		77. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		78. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
79. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		80. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		81. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
82. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		83. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		84. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
85. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		86. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		87. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
88. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		89. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		90. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
89. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		90. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		91. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
90. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		91. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		92. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
91. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		92. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		93. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
92. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		93. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		94. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
93. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		94. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		95. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
94. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		95. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		96. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
95. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		96. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		97. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
96. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		97. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		98. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
97. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		98. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		99. Başvuru alanı: 06070 BELGELER
98. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		99. Başvuru alanı: 06070 BELGELER		100. Başvuru alanı: 06070 BELGELER

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

M
İ
M
A
R
L
I
K

ATÖLYE81 MİMARLIK

MÜH. SAN. TİC. LTD. STİ.

M. UMUT ÖZDEMİR
mimar

MİMARİ PROJE

ATATÜRK BULVARI GONCAOĞLU APT. KAT: D3 81000 DÜZCE
tel: +90 380 524 91 01 fax: +90 380 524 91 03 e-mail: atolye81@yahoo.com.tr

YAPININ	SAHİBİ	REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJ. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	

BELGE UYGULAMASINA GÖRE

Mimarî Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Güvenü	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kg/m²	Bağımsız Bölüm
ZB			1	3168 m²	-					

ARSANIN

BELEDİYESİ:	İLÇESİ:	KÖYÜ:	MEVKİİ:	PAFTA NO:	ADA NO:	PARSEL NO:	İMAR DURUMU:
DÜZCE	MERKEZ	ARAPÇIFLUĞU	MELNİĞRİ	1	-	669	

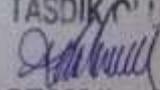
MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI	ÖNVAHI	ODA SİCİL NO:	ODA BELGE NO:	İMZA
	M. UMUT ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	

MİMARLAR ODASI ONAYI



YAPI DENETİMİ ONAYI

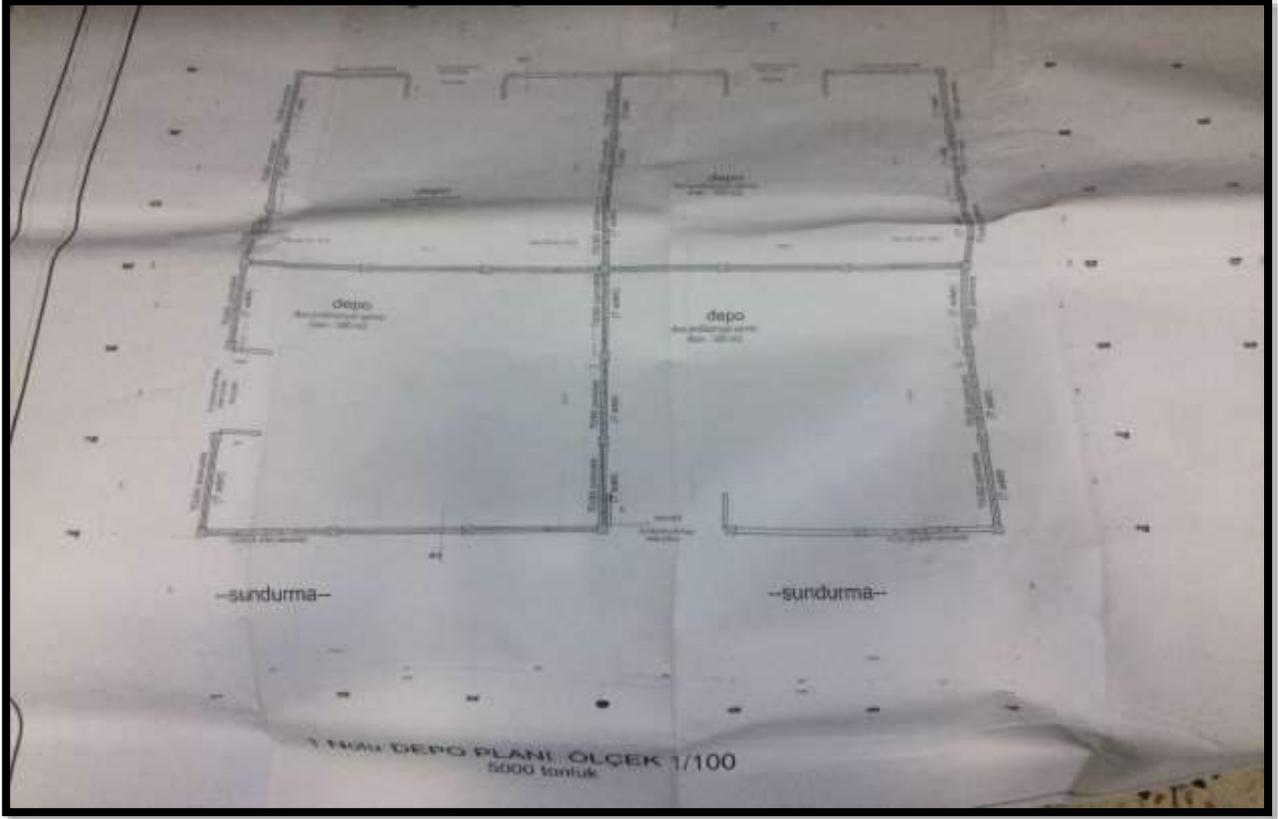
TASDİK UNUR



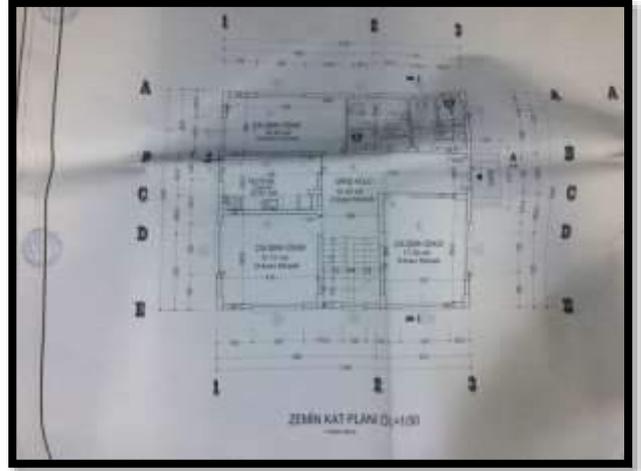
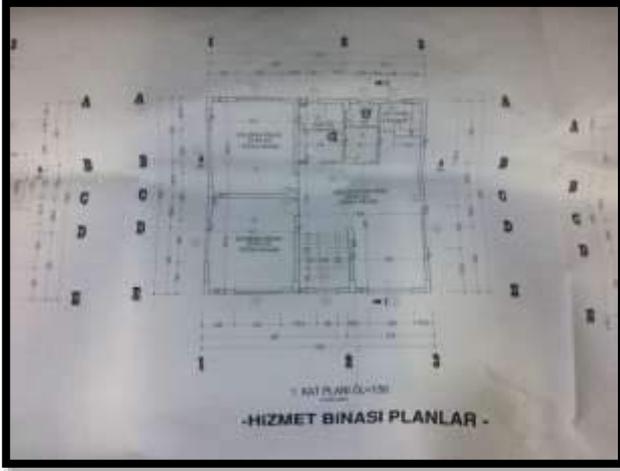
ROTAM Yapı Denetim
Kontrol ve Denetim
İnş. Müh. Mehmet SAHRAMAN

Ahmet FERİ İZCİ
Sicil No: 10209

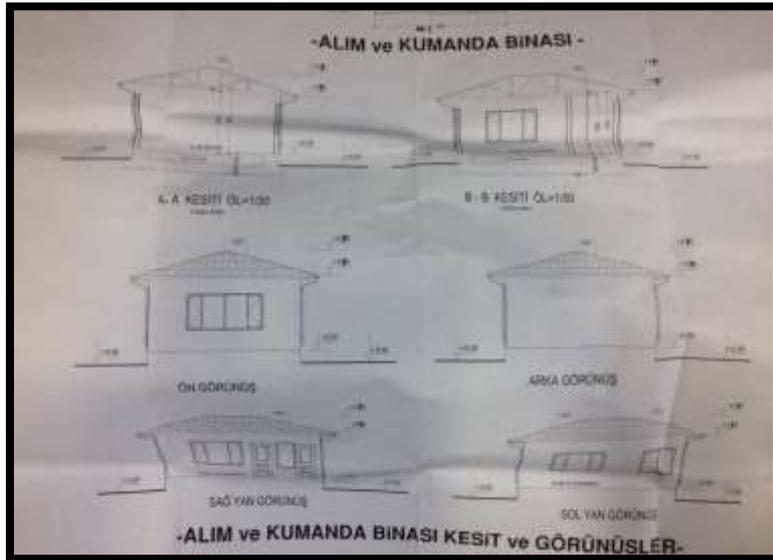
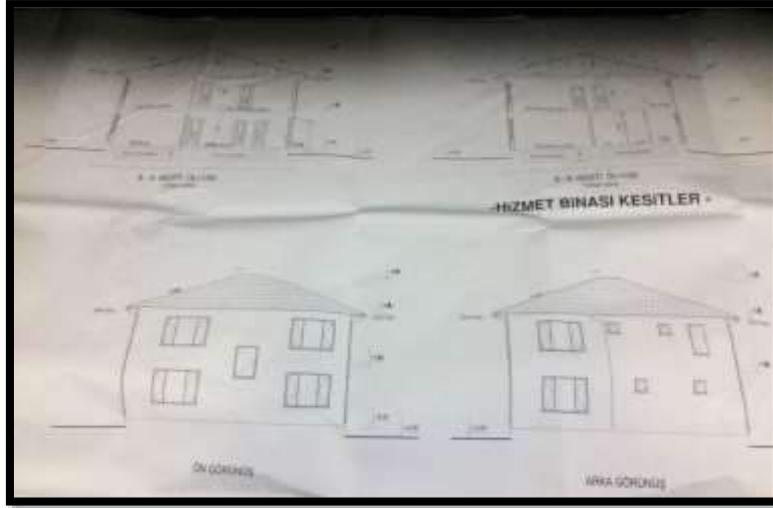
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*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.





ÖZER
MİMARLIK

Katip: Akıncı Mah. Çarşıbaşı Cd. No: 5/12 Merkez DÜZCE
E-posta: info@ozermimarlik.com.tr
TAN 4504 18303

F. Özge GÜLER
Mimar

M

REYSAŞ GYO A.Ş. YE AİT
ANTREPO BİNASI D BLOK
ARAPÇIĞITLIĞI MAH. MERKEZ DÜZCE

TAPU BİLGİLERİ					
Kayıt Tar.	Ada	Pafta	Parsel	İmar Dur.	Tapu Alanı
-	2177	026a1263c	2	2019/201	10253,97 m ²
YAPILACAK BİNA BİLGİLERİ					
İnşaat No:	Kat Adedi	Subsanan Kotu	Sapık Kotu	Kullanım	Yapı Sınıfı
10709106-0000	1	-0,50	+10,20	ANTREPO	3-B
PROJE MÜELLİFLERİ					
Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı
Mimari Proje	Fatmanur Özge ÖZER	Mimar	Proje Çizim	Muhammed KALAYCI	İng. Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	İki Yatırım		Makine Müh.
Mekanik Proje	MİRAC YILDIRIM	Makine Müh.	Kar. Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeojeol. Et.		Jeojeol. Müh.
Peyzaj	-	Jeojeol. Et.			Jeojeol. Müh.
YAPI SORUMLULARI					
Görevi	Adı Soyadı	Belge No.	Görevi	Adı Soyadı	Belge No.
Müteahhit			Yar. Kontrol		
Şantiye Şefi			Yar. Kontrol		
YAPI DENETİM FENNİ MESULLER				YAPI DENETİM ONAYI	
Den. Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Denetim No	<div style="text-align: center;"> <p>TETKİK EDİLDİ</p> <p>YAPIM DENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>Denetim No: 2024/101/2024</p> <p>Denetim Tarihi: 2024/10/10</p> <p>Denetim Yeri: DÜZCE</p> <p>Denetim İçeriği: YAPIM DENETİMİ</p> <p>Denetim Sonucu: MÜHÜRLENDİ</p> <p>Denetimci: <i>[Signature]</i></p> <p>Denetimci Unvanı: DENETİM UZMANI</p> </div>	
Proj. Uyg. Den.		İng. Müh.			
Proj. Uyg. Den.		İng. Müh.			
Proj. Uyg. Den.		Mimar			
Proj. Uyg. Den.		Elektrik Müh.			
Proj. Uyg. Den.		Mak. Müh.			
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			MİMARİ PROJE ONAYI		
Adı Soyadı:	Fatmanur Özge ÖZER		<div style="text-align: center;"> <p>İLGİLİ İDARE ONAYI</p> <p>Adı Soyadı: _____</p> <p>Görevi: _____</p> <p>Tarih: 2024/10/10</p> </div>		
Unvanı:	Mimar				
Çalıştığı Yer:	ÖZER				
Kimlik No:	81-0254				
Kimlik No:	1027423800				
Çalıştığı Yer:			<div style="text-align: center;"> <p>PROJEYİ KONTROL EDEN</p> <p>Adı Soyadı: <i>[Signature]</i></p> <p>Görevi: <i>[Signature]</i></p> <p>Tarih: 2024/10/10</p> </div>		
Çalıştığı Yer:					
Çalıştığı Yer:					
Çalıştığı Yer:					
Çalıştığı Yer:					

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



**ÖZER
MİMARLIK**

Adres : Akıncılı Mah. Denizli Sok. C Blok, 51020 Merkez / DÜZCE
E-Posta : ekin@ozermimar.com
GSM : 0 505 131 53 22

F. Özge GÜLER
Mimar

M

**REYSAŞ GYO A.Ş. YE AİT
ANTREPO BİNASI BLOK
ARAPÇIFTLIĞI MAH. MERKEZ DÜZCE**

TAPU BİLGİLERİ

Kayıt Tar.	Ada	Pafta	Parsel	İmar Dur.	Tapu Alanı
-	2177	G26a13b3c	2	2619/201	15253,87 m ²
T.A.K.S.	K.A.K.S.	Emsal Alanı	Taban Alanı	Toplam İnş. Alanı	-
-	E=0,50	519,00 m ²	519,00 m ²	519,00 m ²	-

YAPILACAK BİNA BİLGİLERİ

İnşaat Nevri	Kat Adedi	Subasman Kotu	Saçak Kotu	Kull. Amacı	Yapı Sınıfı
SEÇİMİNE-CELİK	1	+0,07	+10,42	ANTREPO	2-B

PROJE MÜELLİFLERİ

Proje Konusu	Adı Soyadı	Ünvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Ünvanı
Mimar Proje	Fatmanur Özge ÖZER	Mimar	Proje Çizer	Muhammed KALAYCI	İnş. Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	Isı Yalıtım		Makine Müh.
Mekanik Proje	MIRAÇ YILDIRIM	Makine Müh.	Kal. Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeolojik Et.		Jeoloji Müh.
Peayzaj	-	Jeofizik Et.			Jeofizik Müh.

YAPI SORUMLULARI

Görevi	Adı Soyadı	Belge No.	Görevi	Adı Soyadı	Belge No.
Mühür			Yar. Kontrol		
Şantiye Şefi			Yar. Kontrol		

YAPI DENETİM FENNİ MEBULLER

Den. Konusu	Adı Soyadı	Ünvanı	Denetçi No
Proj.Uyg. Den.		İnş. Müh.	
Proj.Uyg. Den.		İnş. Müh.	
Proj.Uyg. Den.		Mimar	
Proj.Uyg. Den.		Elektrik Müh.	
Proj.Uyg. Den.		Mak. Müh.	

YAPI DENETİM ONAYI

KTRB sayılı yasa ile getirilen yapı denetim ve denetim kuruluşu kuralları ile uyumlu olarak...

TETKİK EDİLDİ

ENTİM YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ.

Caddesi No: 2011 Mimar. Et. No: 1/11111
Yol: 08180 / 11111 / 06 06 - Fax: 0226 512 05 30

TETKİK EDİLDİ UYGUNDUR

M. ÖZCAN

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: Fatmanur Özge ÖZER
Ünvanı: Mimar
E-Posta: ekin@ozermimar.com
GSM: 0 505 131 53 22

MİMARİ PROJE ONAYI

Bu raporun hazırlanmasında yardımcı olan ve onaylayan kişiye ait bilgilerin yanlış olması halinde sorumluluk kabul edilmez.

Adı Soyadı: F. Özge Güler

İLGİLİ İDARE ONAYI

Adı Soyadı: ...
Görevi: ...

PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı: ...
Görevi: ...

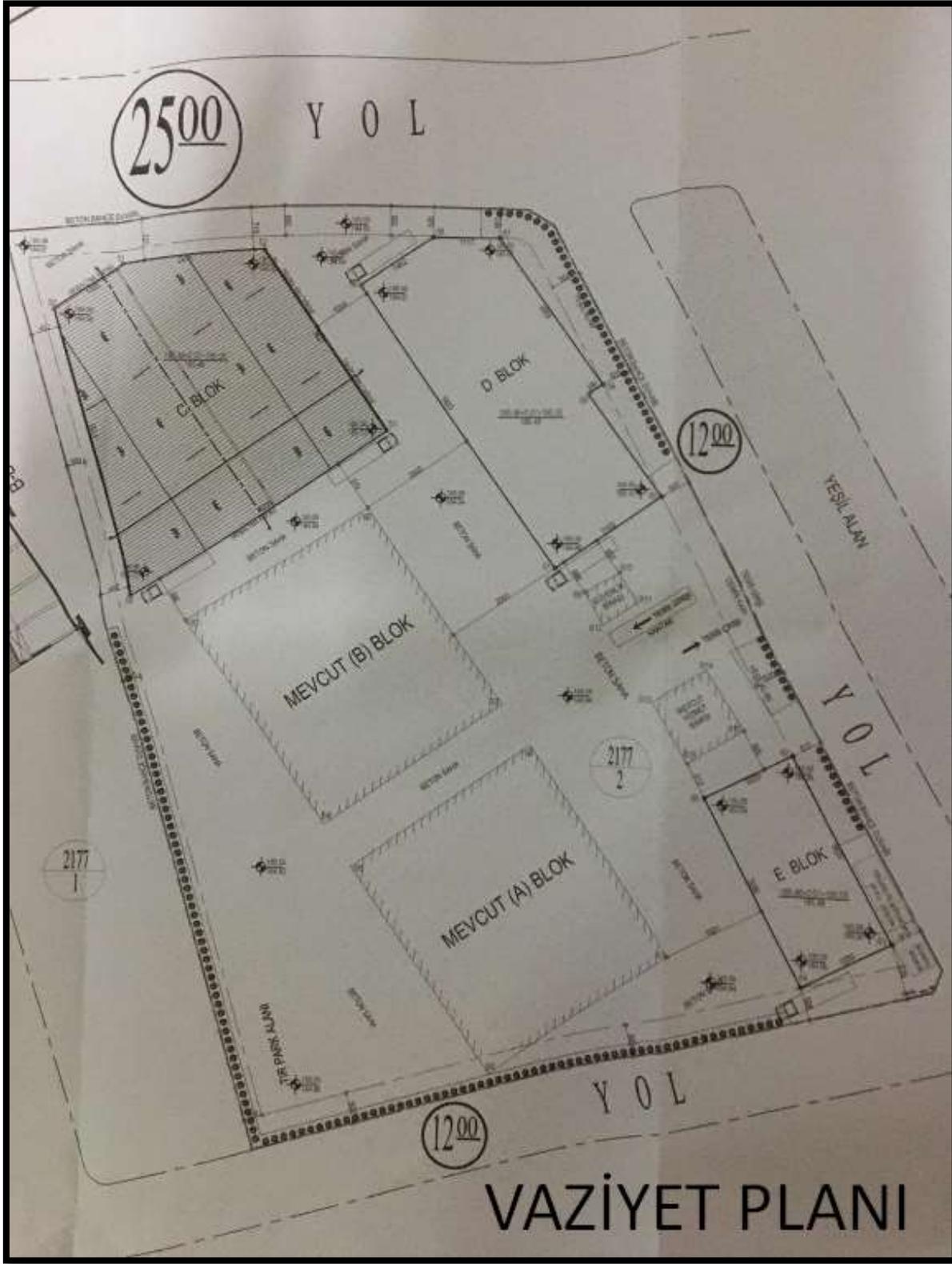
PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı: ...
Görevi: ...

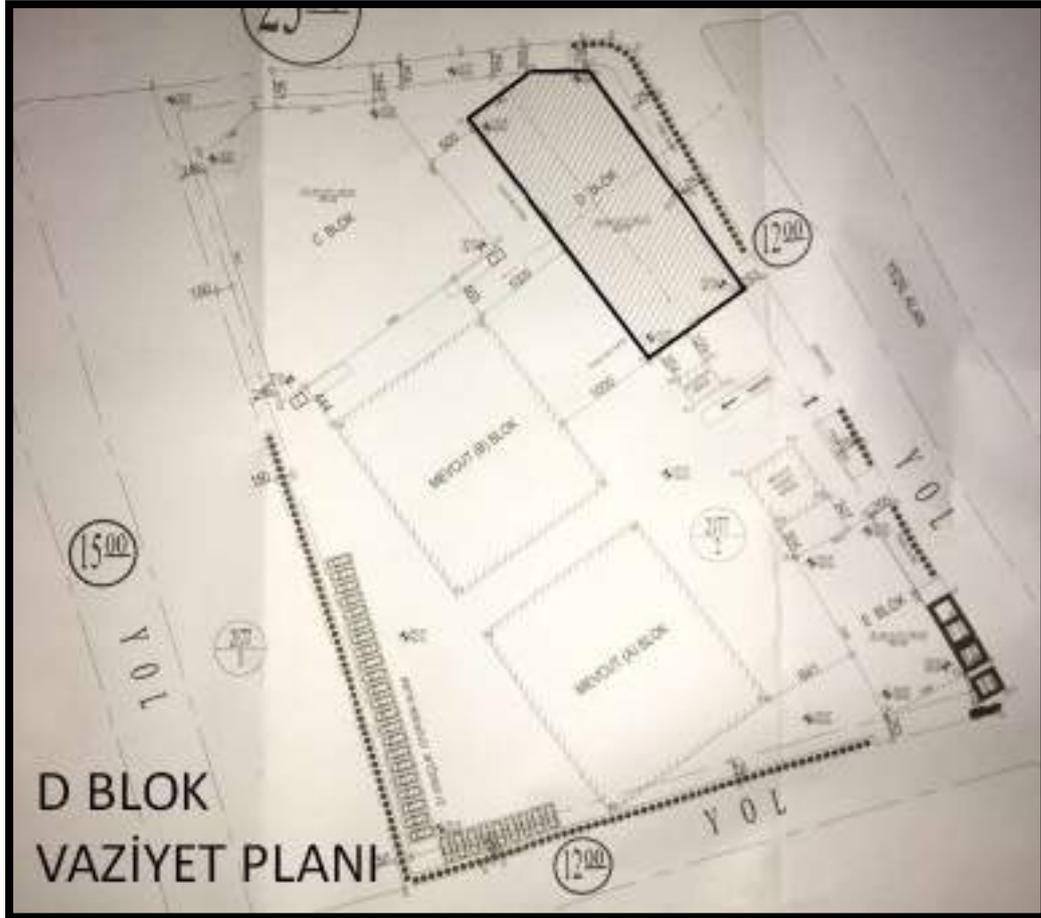
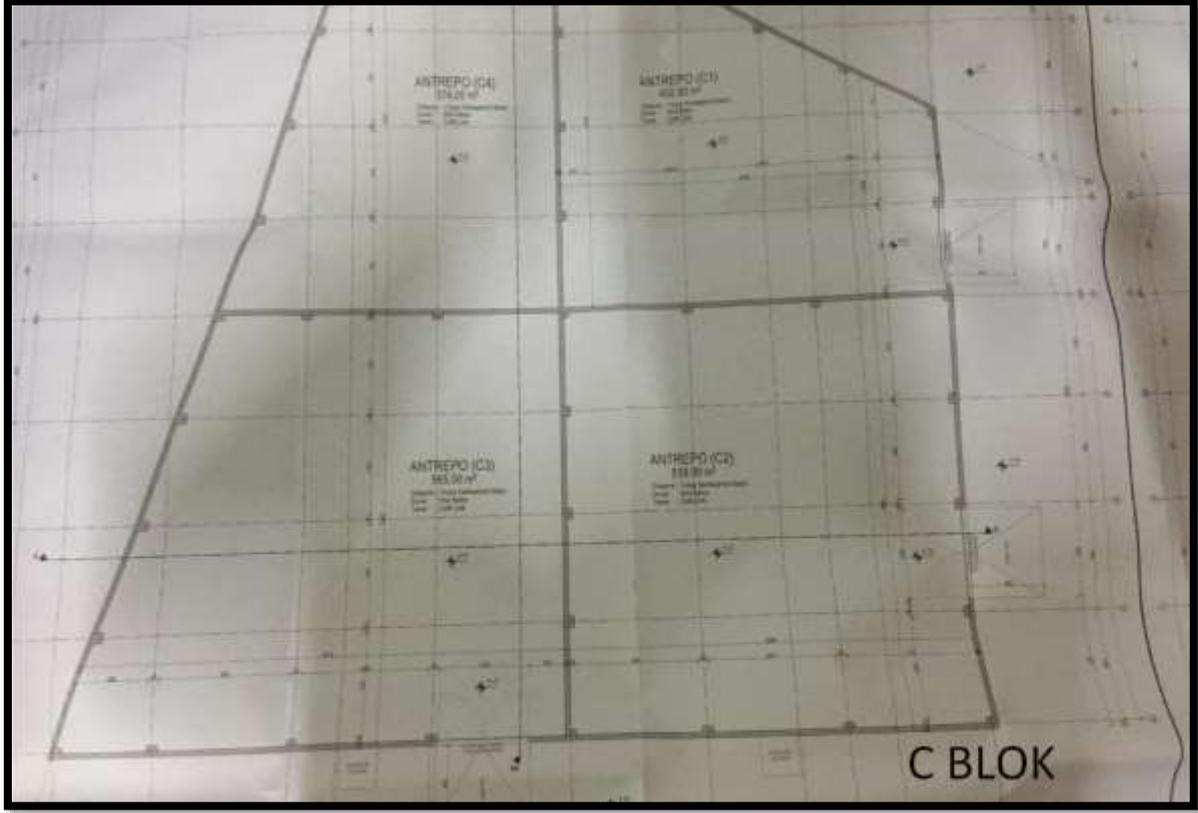
İLGİLİ İDARE ONAYI

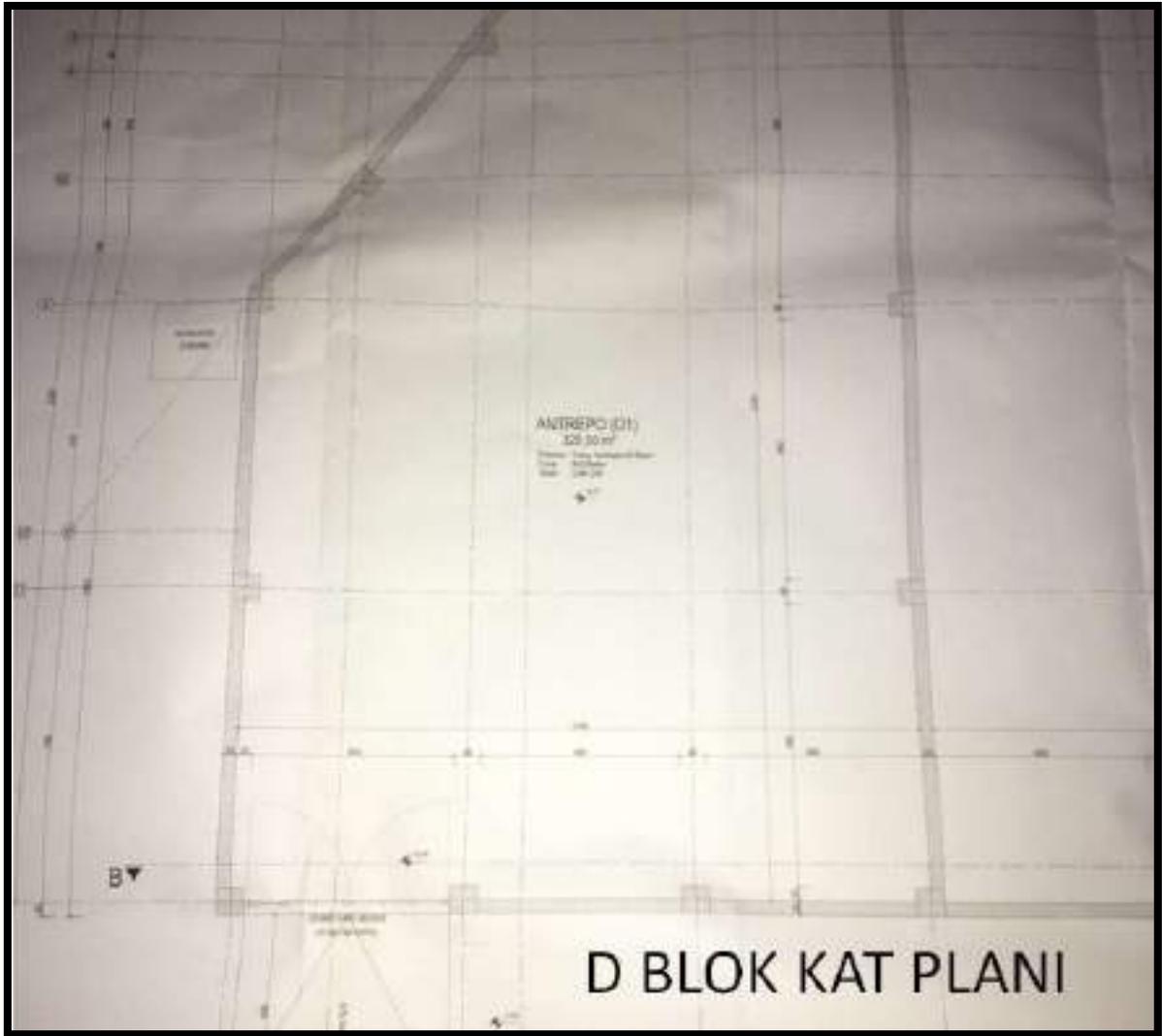
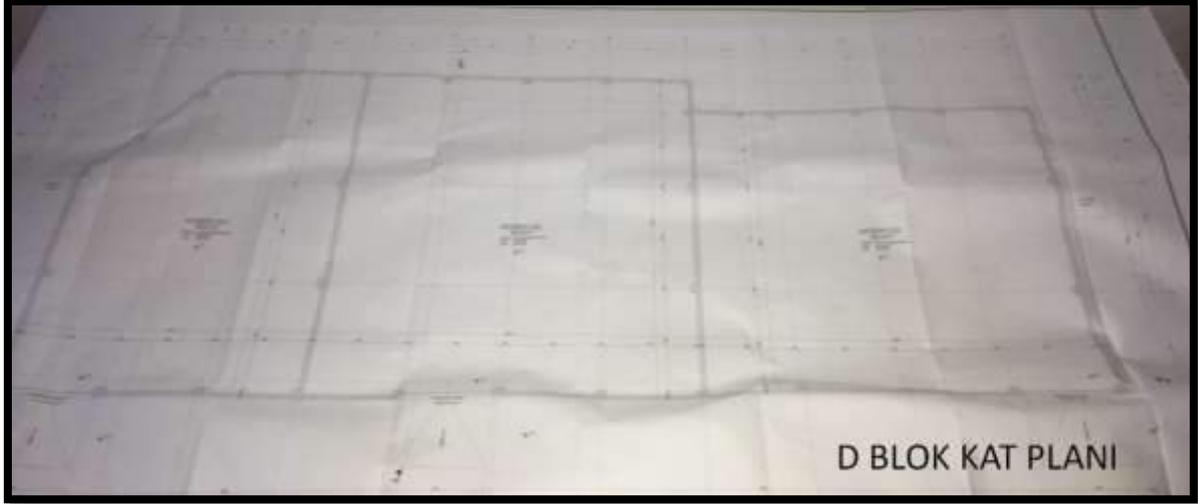
Adı Soyadı: ...
Görevi: ...

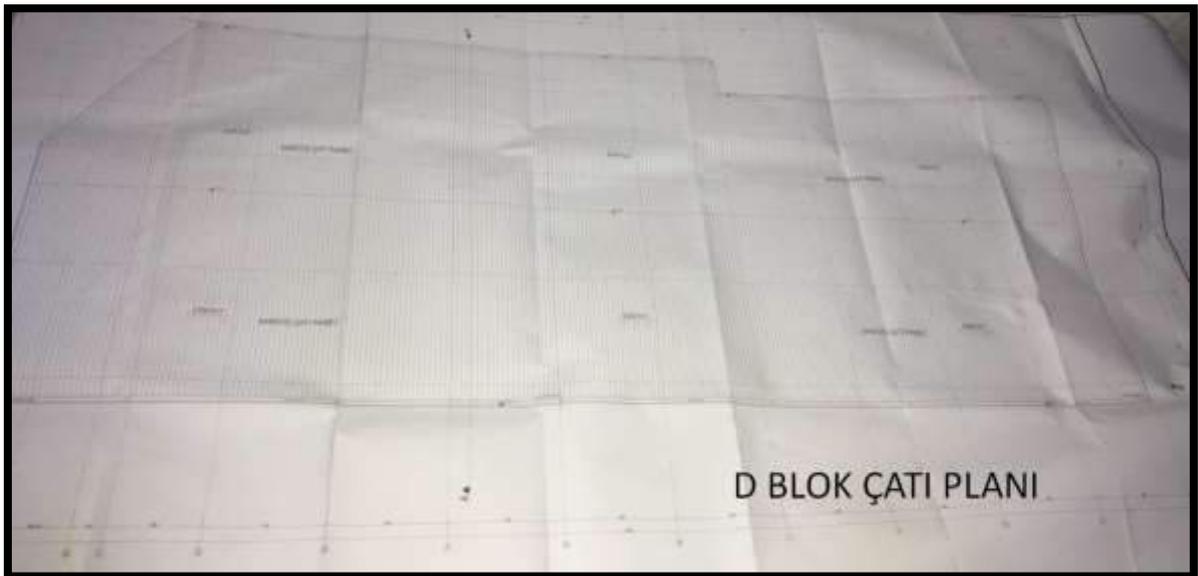
*Bu Rapor, 5076 Sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, Raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

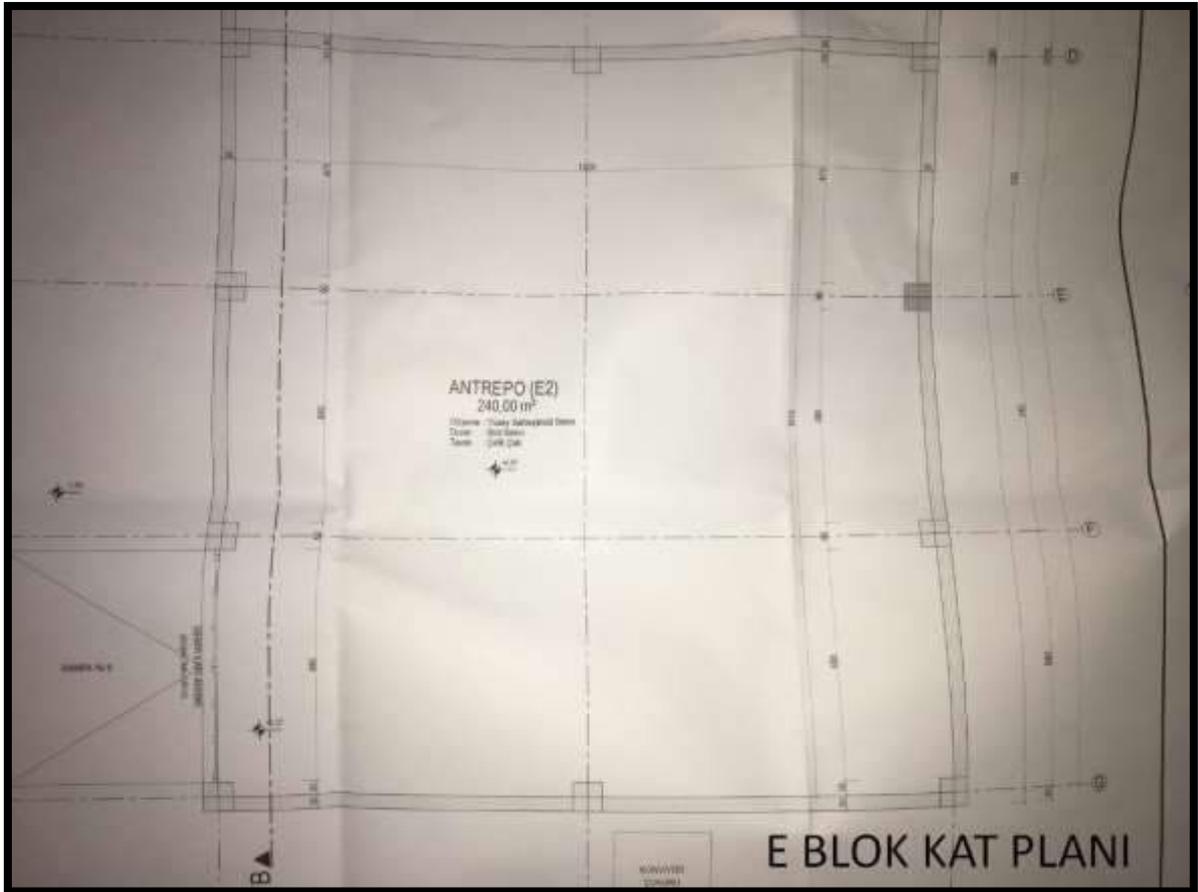








*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

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 Entim Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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
Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Düzce'nin tarihi, MÖ 1390-800 yılları arasında hüküm süren Hititler'e kadar uzanır. Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in Bizans Tekfurları ile 1323'te yaptığı savaşlar sonucu Osmanlı topraklarına katılan Düzce, 1869 yılına kadar Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı, Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak olarak tarihte yer almıştır. 1869 veya 1870 yılında Bolu Sancağı'na bağlı Kaza olmuştur. 1999 yılına kadar ilçe olan Düzce 1999 Gölcük depremi ve 1999 Düzce depreminin ardından dönemin 57. Türkiye Hükümeti tarafından TBMM'de alınan il statüsü verilme kararı ile ve 9. Türkiye cumhurbaşkanı Süleyman Demirel'in onayı ile il statüsü verilmiştir.

Efteni Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahasının yer aldığı Efteni Gölü Düzce ovasının kuzeyinde yer alır. Yedigöller Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Yeşilöz Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Samandere Şelalesi Tabiat Anıtı, Sırıkyayla Göknarı Tabiat Anıtı, Paşabükü Dışbudak Ağacı Tabiat Anıtı, Kurugöl Tabiat Parkı (Kaynaşlı), Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı, Demircönü Tabiatı Koruma Alanı ilin koruma altındaki alanlarıdır.

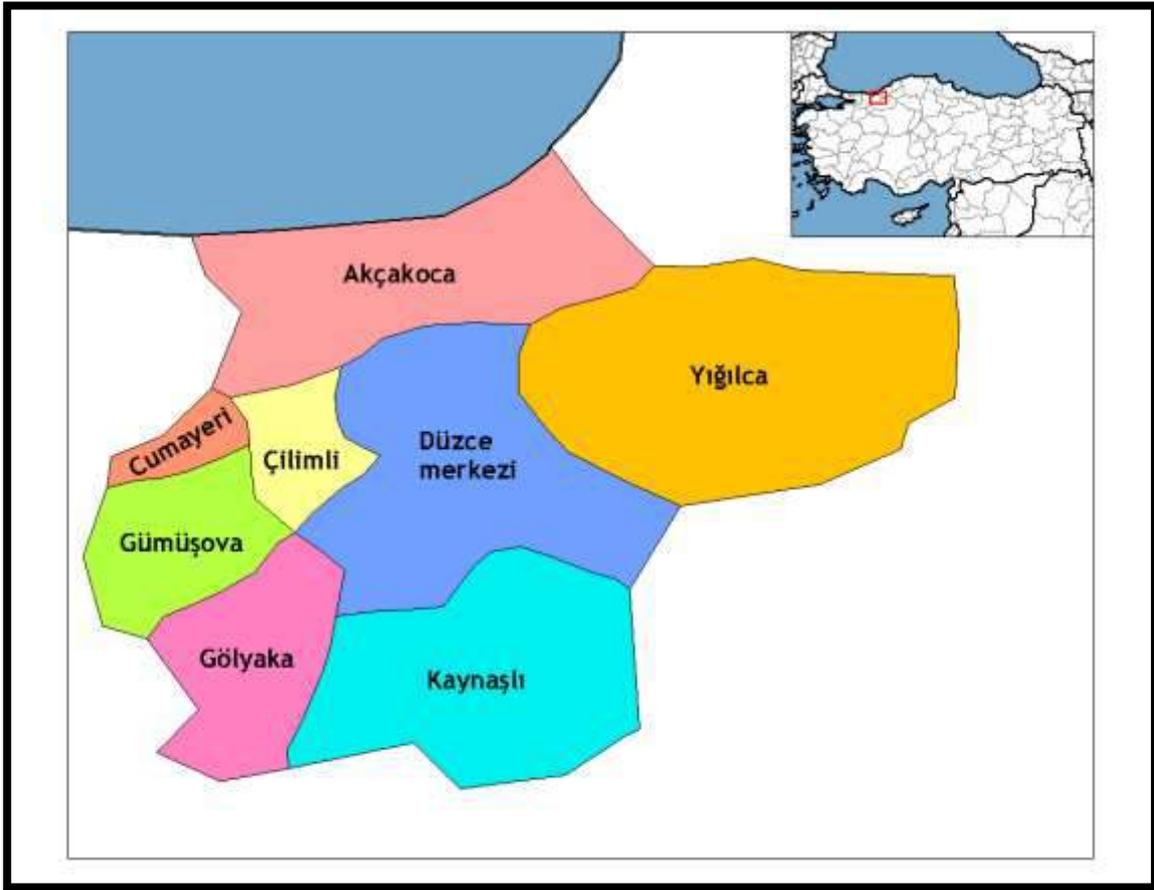
Büyük Melen ve Küçük Melen çayları ile Asarsuyu, Uğursuyu, Aksu Deresi ilin akarsularıdır. Küçük Melen çayı üzerinde Hasanlar Barajından enerji, sulama, içme suyu açısından yararlanılır. Büyük Melen çayından İstanbul'a içme suyu gönderilmektedir. Melen üzerinde Sakarya'nın Kocaali ilçesinde inşa edilmekte olan Melen Barajı ile İstanbul'un uzun yıllar içme suyu meselesi halledileceği düşünülmektedir.

Düzce'de Kuzey Anadolu Fay hattı üzerinde iki noktada jeotermal sıcak su çıkışı vardır. İl merkezinin 10 km batısında Efteni gölü kıyısında, 100 m rakımda, 42-43 °C sıcaklıkta, 4-5 lt/sn debili Efteni kaplıcası yer alır. Merkezin 12 km güneyinde Derdin köyünde 4 lt/sn debili, 31-32 °C sıcaklıkta jeotermal kaynak bulunur. Akçakoca'da aynı isimli köyde bulunan Fakıllı Mağarası düzenlenerek turizme açılmıştır.

Düzce ili nüfusu: 392.166'dır. Bu nüfusun %68,18'i şehirlerde yaşamaktadır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 2.492 km²'dir. İlde km²'ye 157 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 348dir.) İlde yıllık nüfus % 1,11 oranında artmıştır. Nüfusu en çok artan ilçe: Merkez ilçe (% 2,82). Nüfusu en çok azalan ilçe: Yığılca (-%8,67). 04 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 8 ilçe, 10 belediye, bu belediyelerde 115 mahalle ve ayrıca 278 köy vardır.

İlin güneyinden İstanbul ile Ankara illerini birleştiren Anadolu otoyolu ile D 100 il yolu geçmektedir. Avrupa'dan ve Marmara Bölgesi'nden İç Anadolu Bölgesi'ne geçiş güzergahı üzerinde bulunan Düzce'de 114 kilometre uzunluğunda Devlet Yolu bulunmaktadır. Bolu Dağı Tüneli'nin Düzce iline doğru olan kısmında bulunan viyadükler ile tünelin bir kısmı Düzce ili sınırlarında yer almaktadır. Toplam 1.655 km. köy yolu bulunmaktadır. Bu yolların 866 kmsi asfalt, 788 kilometresi ise stabilize dir. D 100 il yolu Bolu Dağı'na kadar olan bölümünde çift şeritli yol yapım çalışmaları tamamlanmıştır.

2019 yılı sonunda Düzce ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri ⁽¹⁾											
İlçe	Nüfus	Nüfus	Nüfus	Belediye	Mahalle	Köy	Köy	Şehir	Şehirde	Alanı	km ² 'ye
	2018	2019	Artışı %	Sayısı	Sayısı	Sayısı	Nüfusu	nüfusu	oturan %	km ² (2)	düşen kişi
Akçakoca	38.846	38.639	-0,53	1	8	43	12.231	26.408	68,35	380	102
Cumayeri	14.895	14.649	-1,65	1	5	21	4.455	10.194	69,59	113	130
Çilimli	20.266	18.976	-1,43	1	7	20	9.784	10.192	51,02	65	235
Gölyaka	20.353	20.179	-0,85	1	10	21	10.175	10.004	49,58	228	89
Gümüşova	15.647	15.842	1,25	1	6	18	7.636	8.206	51,80	103	154
Kaynaşlı	20.772	20.454	-1,53	1	7	20	10.866	9.588	46,88	237	86
Merkez İlçe	240.633	247.419	2,82	3	68	96	57.675	189.744	76,89	710	348
Yığılca	16.432	15.008	-8,67	1	4	39	11.982	3.026	20,16	636	24
DÜZCE	387.844	392.168	1,11	10	115	278	124.804	287.362	68,18	2.492	167

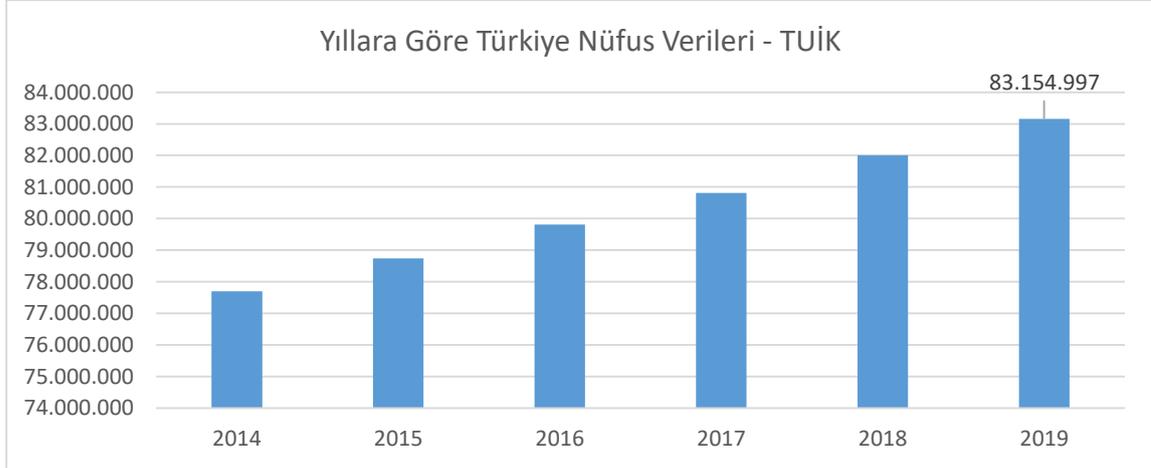


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

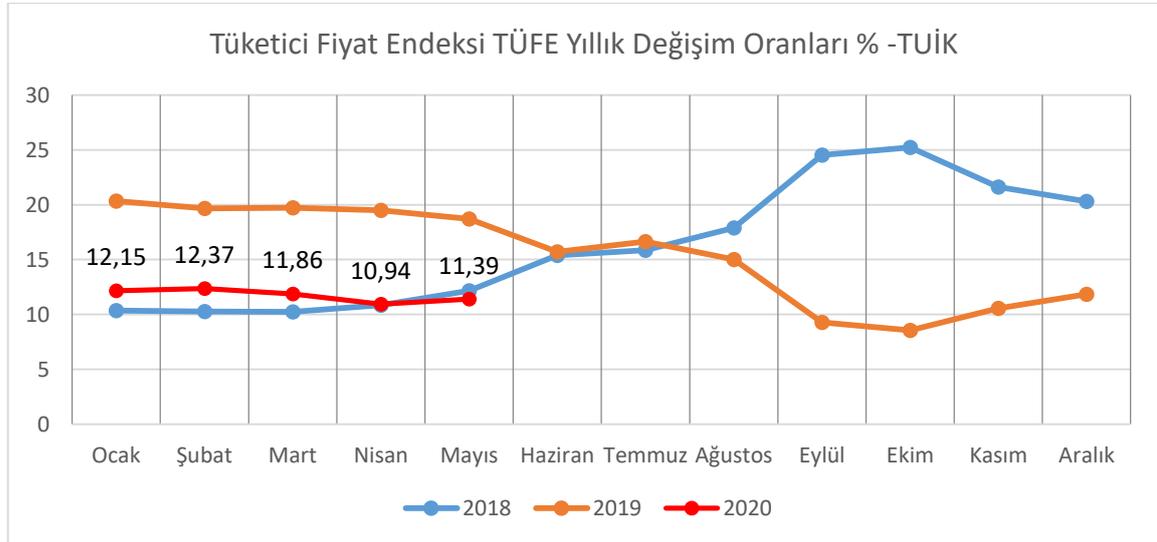
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



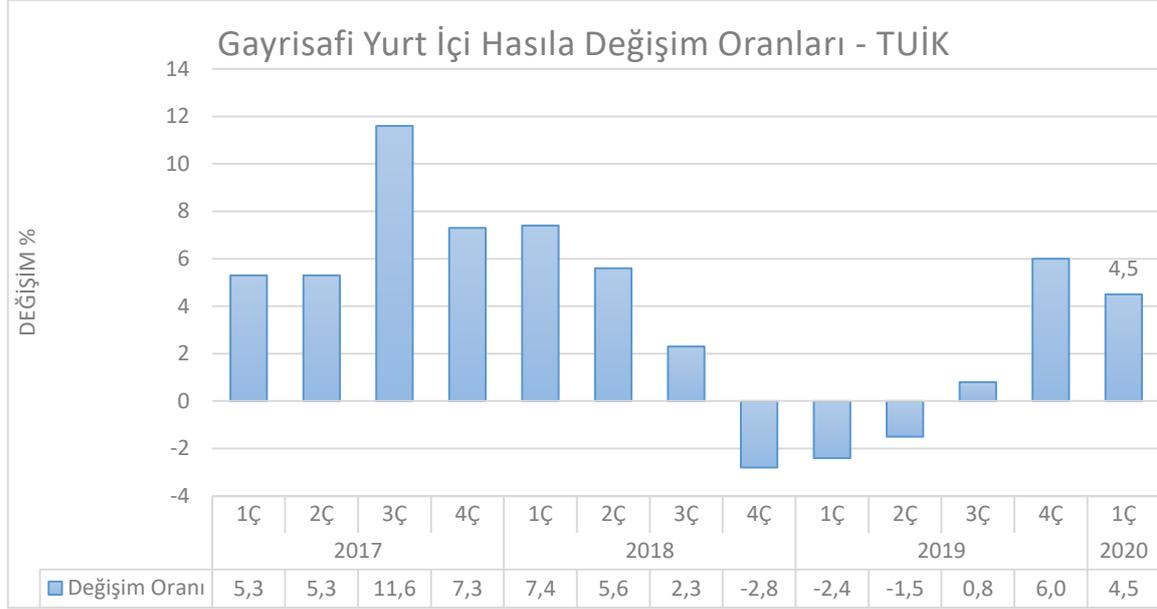
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

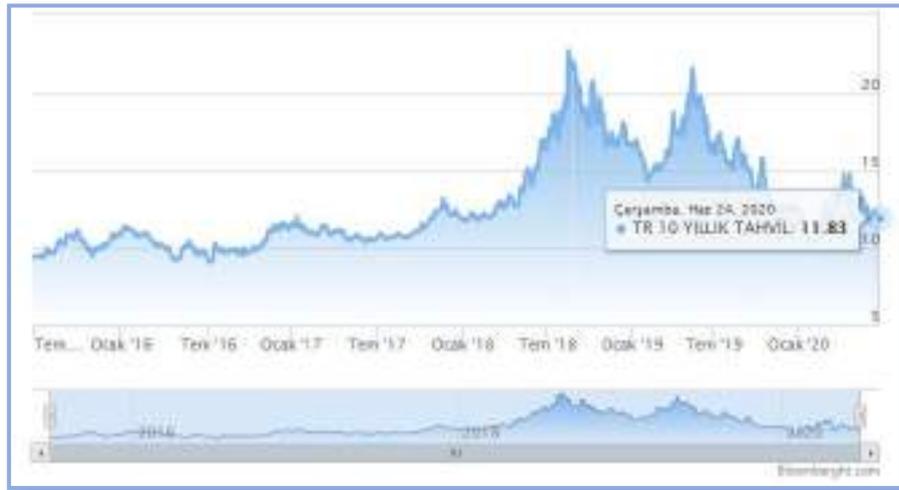
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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

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’nin 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 görülüyor.

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

4.2 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.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **2177 ada 2 parsel** numaralı tapuda “İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz, 15.253,87 m² yüz ölçüme sahiptir. Mevcut durumda 2020 yılında inşa edilen 3 depo binası daha eklenerek toplamda 5 adet depo, 2 adet alım binası, bir adet kantar binası ve hizmet binasından oluşmaktadır. Söz konusu parsel, geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düz ve engebesiz yapıya sahiptir. Parselin sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir. Yapı oturumu dışında kalan alan saha betonu ile kaplanmıştır. Taşınmaz, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlere ve onaylı mimari projelere göre;

Mevcut Depo Binaları (A ve B Blok) : 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık 1400'er m² inşaat alanından oluşmaktadır. Her depo 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheleri alüminyum sandviç panel kaplıdır. Çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 2'şer adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Toplam 2.800 m² depolama alanı bulunmaktadır.

Ek Depo Binaları

C Blok: 3-A Yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre 4 bölümden oluşmakta ve 1965 m² inşaat alanına sahiptir. Depoların iç bölümlerinde zemin yüzeyi sertleştirilmiş beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Çatı çelik malzemeden dış cephe ise sandviç panel ile kaplıdır.

D Blok: 3-A Yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre 3 bölümden oluşmakta ve 1297 m² inşaat alanına sahiptir. Depoların iç bölümlerinde zemin yüzeyi sertleştirilmiş beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Çatı çelik malzeme, dış cephe ise sandviç panel ile kaplıdır.

E Blok: 3-A Yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre 2 bölümden oluşmakta ve 519 m² inşaat alanına sahiptir. Depoların iç bölümlerinde zemin yüzeyi sertleştirilmiş beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Çatı çelik malzeme, dış cephe ise sandviç panel ile kaplıdır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında, betonarme olarak 2 kattan ve toplam 220 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak bölümünde zemin seramik, tezgâh mermer ve dolaplar ahşaptır. İç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Alım Binaları: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım iki binanın her birinin yaklaşık 42 m² yapı inşaat alanı olduğu ve tek kattan olduğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar kiremit örtülüdür. Toplamda 84 m² alana sahiptir.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Ayrıca parselin girişinde bulunan 2 adet prefabrik yapı mevcuttur. Bu yapılar sökülebilir ve taşınabilir olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER







*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.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan gayrimenkuller proje ve ruhsat belgelerine uygun inşa edilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapılar mevcut durumda Yapı Ruhsat belgelerine uygundur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

4.6 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

Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda betonarme depolama alanı, hizmet binası, kantar ve alım binaları olarak kullanılmaktadır. Detaylı bilgi raporun 4.3. maddesinde aktarılmıştır.

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 artırılmış 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 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

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

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,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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 kullanımınıdır. 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 *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş 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.

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 sayılaştırıldıklarına 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.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Arapçiftliği Mahallesi'nde bulunan E:0,30, 2 kat, konut yapılaşma koşuluna sahip 5.660 m² arsa; 2.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre yüz ölçümünün küçük olması metrekare birim değerini pozitif etkilemiştir.

$$(2.200.000\text{-TL} / 5.660 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,90 \text{ Yüz ölçüm indirgeme} = 315 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi : 0 (505) 447 52 58

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Arapçiftliği Mahallesi'nde bulunan konut imarlı 9.500 m² arsa; 2.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre ana yola cephesi olamaması durumundan dezavantajlıdır.

$$(2.600.000\text{-TL} / 9.500 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,20 \text{ Konum}) = 312,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (380) 524 00 81

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Arapçiftliği Mahallesi'nde bulunan konut imarlı 1.994 m² arsa; 630.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

$$(630.000\text{-TL} / 1.194 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı}) = 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (533) 469 67 67

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Arapçiftliği Mahallesi'nde bulunan; E: 0,30 konut imarlı 371 m² arsa, 125.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması birim değerini pozitif yönde etkilemesine rağmen yapılaşma yoğunluğunun düşük olması dezavantajlı yönüdür.

$$(350.000,- \text{ TL} / 10.000,00 \text{ m}^2 * 0.90 \text{ Pazarlık payı}) = 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (542) 359 78 49

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Arapçiftliği Mahallesi'nde bulunan; E:0,30 konut imarlı 5.320 m² alana sahip arsa, 1.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması birim değerini pozitif yönde etkilemesine rağmen yapılaşma yoğunluğunun düşük olması ve anayola uzaklığı dezavantajlı yönüdür.

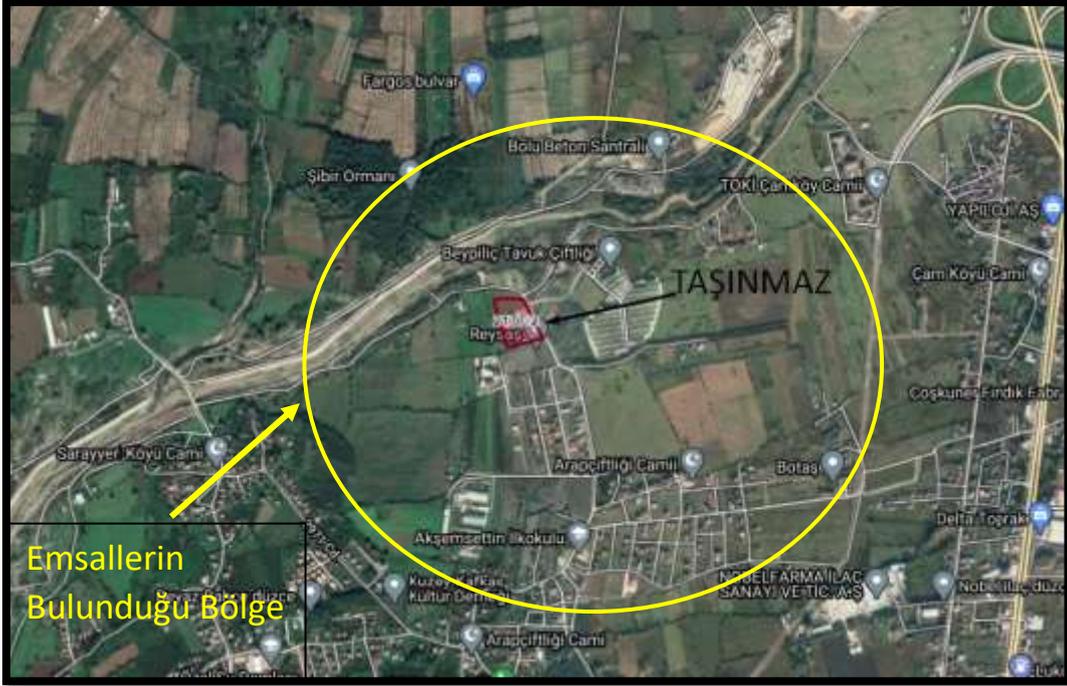
$$(1.200.000, - \text{ TL} / 5.320 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} * 1,40 \text{ Şerefiye} = 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (533) 255 04 53

[E:5 Kiralık Depo Beyanı] Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık depo ve ya arsa ilanı bulunmamakta olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede , bölgede kiralama olasılığının çok düşük olduğu, benzer depoların 45.000 TL ile 60.000 TL civarında kiralanabileceği belirtilmiştir.

İlgilisi : Bölge Emlakçıları

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılamamıştır. Yapılan araştırmalar sonucu Merkez İlçesinde Depo cinsinde taşınmazlar için kira piyasası ve depo satış piyasası oluşmadığı görülmüştür. Yapılan görüşmelerde depo nitelikli taşınmazlara ihtiyaç halinde arazi alınıp gerekli yapılaşma izinleri sağlanarak depo inşa edilip ihtiyacın karşılandığı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle söz konusu bölgede satılık konut imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Arsa metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler ve düzeltmeler doğrultusunda 300 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, vb faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsa emsalleri incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ile söz konusu arsa üzerinde yapılmış saha betonu, çevre duvarı ve değer artırıcı diğer etkenler dikkate alınarak 2177 ada 2 parselin birim arsa değerine 300 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 15.253,87 m² x 300 TL/m² = 4.576.161,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **4.575.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

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.

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, cephe durumu, imar 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 için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Depo binalarının 3A yapı sınıfında, İdari binanın 3A yapı sınıfında, kantar ve alım binalarının ise 2B yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür.

Niteliği	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
A-B Blok (Mevcut Depo Binaları)	3-A	2.800,00	2008	1.100,00 ₺	3.080.000,00 ₺	15,00%	462.000,00 ₺	2.618.000,00 ₺
C-D-E Blok (Ek Depo Binaları)	3-A	3.781,00	2020	1.100,00 ₺	4.159.100,00 ₺	-	-	4.159.100,00 ₺
Hizmet Binası	3-A	220,00	2008	1.100,00 ₺	242.000,00 ₺	15,00%	36.300,00 ₺	205.700,00 ₺
Kantar Binası	2-B	30,00	2008	750,00 ₺	22.500,00 ₺	15,00%	3.375,00 ₺	19.125,00 ₺
Alım ve Kumanda Binaları	2-B	84,00	2008	750,00 ₺	63.000,00 ₺	15,00%	9.450,00 ₺	53.550,00 ₺
TOPLAM								7.055.475,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: = 4.575.000, - TL Yapı Değeri = 7.055.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri: = 11.630.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **11.630.000,00-TL** olarak tespit 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

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

oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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 kiralabilir 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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılamamıştır. Yapılan araştırmalar sonucu Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi'nde depo cinsinde taşınmazlar için kira piyasası ve depo satış piyasası oluşmadığı görülmüştür. Yapılan görüşmelerde depo nitelikli taşınmazlara ihtiyaç halinde arazi alınıp gerekli yapılaşma izinleri alınarak depo inşa edilip ihtiyacın karşılandığı bilgisi edinilmiştir. Ancak alınan bilgilere dayanarak aylık kira bedelinin 52.000 TL civarında olabileceği öngörülmüştür.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 52.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu parsel yapılaşmasını tamamlamış olması nedeniyle hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması olması nedeniyle proje geliştirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapılaşmasının en etkin ve verimli durumda olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği “İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası” olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan gayrimenkul için 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. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, imar durumu, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, çevre düzenlemesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

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

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

2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği “İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası” olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan ve ilk yapılan 2 adet depo, hizmet, alım ve kantar binasına ait Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür. Sonradan yapılan C, D ve E bloklara ait Yapı Ruhsatı bulunmakla birlikte Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu görülmüş olup cin değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu gayrimenkul üzerinde bulunan takyidatlar ve ipotek raporun 3.3. bölümünde açıklanmıştır. Botaş lehine bulunan irtifak hakkı parsel altından geçen doğalgaz boru hattı ile ilgili olup mevcut yapıların söz konusu alan üzerinden olmadığı ve olumsuz bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

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 parsel mevcut durumda yapılaşmasını tamamlamış olup, üzerinde 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan ve ilk yapılan 2 adet depo, hizmet, alım ve kantar binasına ait Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür. Daha sonra ise 3 adet depo için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Tapu niteliği genel fiili kullanımı ile kısmen uyumlu olup 2 adet depo niteliğinin 5 adet depo olarak düzeltilmesi için başvurulduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle mevcut kullanımının uyumsuz olması sebebiyle GYO Portföyünde bulunmalarına engeldir. Ancak söz konusu C,D ve E blok depo hacimleri 2020 yılı içerisinde tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra cins değişikliği için başvuru yapılmıştır. Bu sebeple taşınmazın daha önceden portföyde bulunması ve cins değişikliği aşamasında olması sebebiyle olumsuz bir durum olmadığına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın cins değişikliğinin değişmesi durumunda raporun revize edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Düzce İli, Merkez İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların 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.

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 maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **11.630.000,00-TL** ve Yazıyla **On Bir Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 13.723.400,00-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 Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009020335231	20200914-919-F04102	33523

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2177/2
Tasınmaz Kimlik No:	95642956	AT Yüzölçümü(m2):	15253.87
il/ilçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARAPÇIFTLIĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1811	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m2 lik sahada	(SN:39819) BORU HATLARI İLE	Düzce - 15-10-2007 15:27 -	-
	BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	10838	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
376704363	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15253.87	15253.87	İmar (TSM) 27-03-2017 6233	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	30000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Düzce - 15-01-2020 15:27 - 1588	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Düzce - ARAPÇIFTLIĞI Mah. - (Aktif) - 2177 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Düzce - 15-01-2020 15:27 - 1588			





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: 4393302186 - 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: 811340)

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