



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - DARICI

1788 ADA - 3 PARSEL

1792 ADA - 6, 7, 9, 11 VE 12 PARSEL

1793 ADA - 3 VE 9 PARSEL

1802 ADA - 3 PARSEL

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	27.12.2016
Rapor No	REYS-201600048
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsalar
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, Ayrık Düzen, 2 Kat, TAKS: 0,30, KAKS: 0,80
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 7.042.000.- TL Toplam KDV Dahil: 8.309.560.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki (10905/153781) payın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

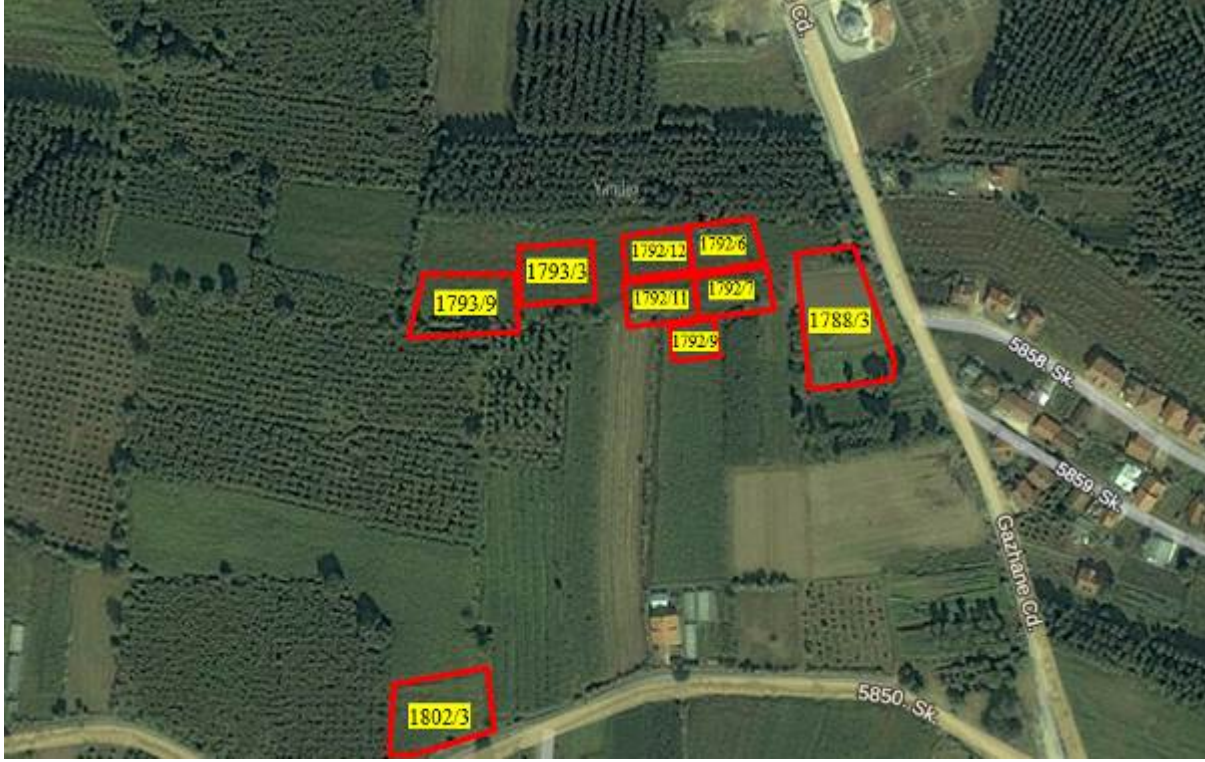
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; kuzeydoğudaki Şehitlik Camii’ne yaklaşık 175 m, doğudan geçen Gazhane Caddesi’ne yaklaşık 100 m, doğudan geçen 5850. Sokak’a yaklaşık 230 m ve kuzeybatıdaki Düzce Şehirler Arası Otobüs Terminali’ne yaklaşık 750 m uzaklıktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede sıklıkla boş arsalar, 2 - 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar ve tarım alanları bulunmaktadır.

Taşınmazların parselleri geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerlerinde herhangi yapı bulunmamaktadır. Parsellerin sınırlarının en az bir tarafı imar yoluna cephelidir. Parseller, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın koordinatları “40,823837 - 31,175073”, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazın koordinatları “40,821621 - 31,172397 ” biçiminde olup 1792 ada 1793 ada bulunan taşınmazlar “40,823952 - 31,173461” koordinatları etrafındadır.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	Ektedir.
İlçesi	Merkez	Parsel No	Ektedir.
Mahallesi	Darıcı	Yüzölçümü (m2)	Ektedir.
Köyü	-	Yevmiye No	18192
Sokağı	-	Cilt No	Ektedir.
Mevkii	-	Sayfa No	Ektedir.
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.09.2015
Niteliği	Ektedir		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Ektedir.

Sıra	Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Pay	Yüzölçümü (m2)
1	1788	3	22	2745	Ev Samanlık ve Arası	Tam	3.545,00
2	1792	6	22	2767	Arsa	Tam	940,63
3	1792	7	22	2768	Arsa	Tam	940,64
4	1792	9	22	2770	Arsa	Tam	420,46
5	1792	11	22	2772	Arsa	Tam	940,64
6	1792	12	22	2773	Arsa	Tam	940,63
7	1793	3	22	2777	Arsa	Tam	1.896,73
8	1793	9	22	2783	Arsa	Tam	2.665,21
9	1802	3	23	2858	Arsa	10905/153781	1.537,81

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, taşınmazların tapu kütüklerinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi ilgilendiren aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel Üzerinde

- Düzce Belediyesi lehine 306 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.02.1997 - 609).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

1802 Ada 3 Parsel Üzerinde

- 663 parsel lehine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- 668 parsel aleyhine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- Düzce Belediyesi lehine, 210 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.11.1996 - 4849).
- Düzce Belediyesi lehine, 150 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (09.12.1996 - 5178).
- Düzce Belediyesi lehine, 66 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (29.11.2004 - 6280).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların tümü 08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Taşınmazlardan 1788 ada 3 parselin güncel imar durumu; "Konut Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,35, KAKS: 1,60, 4 Kat" biçimindedir. 1792 ve 1793 adalarda bulunan parsellerin güncel imar durumu; "Konut Alanı, TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat"; 1802 ada 3 parselin imar durumu; "Sosyal Kültürel Tesis Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 13,10" biçimindedir.

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmış ve sonuçları 30.09.2015 günü tapu kütüklerine işlenmiştir. İmar uygulaması sırasında 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 oranında DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan, 1793 ada 3 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m², 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m² alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmaza pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (10905/153781) pay verilmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmış ve sonuçları 30.09.2015 günü tapu kütüklerine işlenmiştir. İmar uygulaması sırasında 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 oranında DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan, 1793 ada 3 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m2, 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m2 alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmaza pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (10905/153781) pay verilmiştir. Böylece taşınmazların nitelikleri, imar durumları ve yüzölçümleri değişmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı

değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- İmar (18. madde) uygulaması sonucunda arsa niteliği kazanmaları.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin “konut alanı ve sosyal – kültürel tesis alanı” olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Salmak Gayrimenkul / 380 - 514 21 68):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,35, KAKS: 1,60, 4 Kat), 230 m2 yüzölçümlü arsa 150.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 652.- TL*]

- **Satılık Arsa (Eryapı İnşaat / 532 - 670 73 01):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,35, KAKS: 1,60, 2 Kat), 660 m2 yüzölçümlü arsa 460.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 697.- TL]
- **Satılık Arsa (List Varlık / 554 - 259 55 01):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, konut alanı imarlı (TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat), 266 m2 yüzölçümlü arsa 150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 564.- TL]
- **Satılık Arsa (Tekin Kaya / 509 - 855 25 35):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat), 434 m2 yüzölçümlü arsa 225.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 518.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının; KAKS: 1,60 (4 kat) olanlar için 650 – 700 TL, KAKS: 0,80 (2 kat) olanlar için 500 - 560 TL aralığında değiştiği görülmüş; ana caddeye yakınlıkları ve özellikle imar durumları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazlardaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği biçimde olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1802 ada 3 parsel, imar planına göre, “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır. “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” genel hizmet alanlarından değildir ve düzenleme ortaklık payı (DOP) ile karşılanamaz. Genel hizmet alanları içinde kalan kadastral parsellerden bile, imar uygulaması sırasında % 40’tan fazla DOP kesintisi yapılamaz. DOP ile karşılanması gereken genel hizmet alanları toplamının % 40 oranını geçmesi durumunda, kamulaştırma yapılması ya da kamulaştırılacak yerlere karşılık imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan, söz konusu parsel, kamuya bağışlanmaz ya da imar planında değişiklik yapılarak sosyal kültürel tesis alanı olmaktan çıkarılmazsa, kamulaştırılması gerekecektir. Bu durumda da, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 30 ve 8. maddelerine göre, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (*piyasa*) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, bu parsel, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar içinde değildir. İmar planında yakınında ya da bitişiğindeki alanların imar durumunun, “Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat” biçiminde öngörülmesi nedeniyle, söz konusu parsel de “Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat” üzerinden değerlendirilmiştir.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazlardaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değeri, **7.042.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Tapu Kütüğündeki Nitelik	İmar ve KASK Durumu	Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı	Metrekare Fiyatı (TL)	Payın Değeri (TL)	
1	1788	3	Ev Samanlık ve Arsası	Konut Alanı (KAKS: 1,60)	3.545,00	3.545,00	675	2.393.000	
2	1792	6	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	940,63	940,63	525	494.000	
3	1792	7	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	940,64	940,64	525	494.000	
4	1792	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	420,46	420,46	525	221.000	
5	1792	11	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	940,64	940,64	525	494.000	
6	1792	12	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	940,63	940,63	525	494.000	
7	1793	3	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	1.896,73	1.896,73	525	996.000	
8	1793	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)	2.665,21	2.665,21	525	1.399.000	
9	1802	3	Arsa	Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1.537,81	109,05	525	57.000	
				Ağırlıklı Ortalama KAKS	1,12	12.398,99	Ağırlıklı Ortalama	568	7.042.000

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Kiralama söz konusu değildir.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazların değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak, 1802 ada 3 parsel dışında, proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazların üzerine konutlar yapıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Windeck Yapı / 507 - 395 17 98):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Yeni Otogar yanında, 3 katlı binanın zemin katında, 100 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 180.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.800.- TL*]
- **Satılık Daire (Tahsin Karaca / 544 - 898 79 21):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Yeni Otogar yanında, 3 katlı binanın 1. katında, 100 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 195.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.950.- TL*]
- **Satılık Daire (Lalezar Yapı / 532 - 289 73 79):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, site içinde, 4 katlı binanın 2. katında, 110 m2 yapı inşaat alanlı, 3+1 daire 210.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.909.- TL*]

- **Satılık Daire (Coşkun Yapı / 532 - 435 23 80):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ancak, merkeze yakınlığı nedeniyle daha avantajlı, 3 katlı binanın 2. katında, 110 m2 yapı inşaat alanlı, 3+1 daire 225.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.045.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılabilecek konutlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 1.800 - 2.000 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 1.950.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri, yaklaşık 567.- TL olarak çıkmakta ve yukarıdaki “3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi” bölümünde ulaşılan ağırlıklı ortalama arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi ile Arsa Değeri Bulma

Arsanın Lejanti	Konut	
Arsa Yüzölçümü (m2)		12.398,99
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)	1,12	13.887

Yapım Maliyeti

Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	13.887
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	750
	Yapı Giderleri (TL)	10.415.250
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0
	Yapı Giderleri (TL)	0
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0
	Yapı Giderleri (TL)	0
	Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)	
	Projelendirme Giderleri (TL)	% 3 312.458
	Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)	% 4 416.610
	Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)	% 2 208.305
	Toplam Yapım Giderleri (TL)	11.352.623

Satışlar

Konut	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 20	2.777
	Satılabilir Alan (m2)		11.110
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		1.950
	Satış Tutarı (TL)		21.663.720
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		0
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		0
	Toplam Satış Tutarı (TL)		21.663.720

Arsa Artık Değeri

Toplam Satış Tutarı (TL)	21.663.720
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti (TL)	1.769.073
Girişimcilik [Müteahhitlik] Kan Oranı - Risk Primi (Yıllık)	% 3,50
Risksiz Getiri Oranı (Yıllık Basit)	% 8,50
Yatırım Bedelinin Ortalama Geri Alınma Süresi (Ay)	24
Toplam Satış Tutarı İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	7.025.564
Arsa Metrekare Değeri (TL)	567

Açıklama

1. Yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresi; yapıların bitirilmesi, satılması ve satış hasılatının tümüyle elde edilmesi için öngörülen ortalama süreye karşılık gelmektedir. Tüm yapım giderlerinin ve satışların bugünkü ekonomik koşullarda yapıldığı; harcamaların aşamalı olarak yapılacak olması karşısında satış hasılatının harcamalara karşılık gelen bölümünün elde edilmesi sürecinin, harcamalarla benzer aşama ve tutarlar çerçevesinde oluşacağı; harcama bedeli karşılığı dışındaki satış hasılatının da yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresinin son günü elde edilmiş olacağı varsayılmaktadır.

2. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırım bedelinin ortalama geri alınması süresi sonuna değin, elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvil bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve “risksiz getiri oranı” üzerinden hesaplanmaktadır.

3. Girişimcinin (müteahhidin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan girişimcilik (yüklenicilik) kan oranı; yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermektedir.

4. Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları içinde olarak) göz önüne alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önünde bulundurulmamaktadır.

Açıklama

1. Yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresi; yapıların bitirilmesi, satılması ve satış hasılatının tümüyle elde edilmesi için öngörülen ortalama süreye karşılık gelmektedir. Tüm yapım giderlerinin ve satışların bugünkü ekonomik koşullarda yapıldığı; harcamaların aşamalı olarak yapılacağı ve satış hasılatının harcamalara karşılık gelen bölümünün elde edilmesi sürecinin, harcamalarla benzer aşama ve tutarlar çerçevesinde oluşacağı; harcama bedeli karşılığı dışındaki satış hasılatının da yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresinin son günü elde edilmiş olacağı varsayılmaktadır.
2. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırım bedelinin ortalama geri alınması süresi sonuna değin, elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvil bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve “risksiz getiri oranı” üzerinden hesaplanmaktadır.
3. Girişimcinin (müteahhidin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan girişimcilik (yüklenicilik) kan oranı; yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermektedir.
4. Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) göz önüne alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önünde bulundurulmamaktadır.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili olarak 30.12.2015 gün ve REYS-201500055 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların arsa değerler toplamı;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 7.042.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 7.026.000.- TL'dir.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerleri toplamının karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **7.042.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek depo yapısı üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*Düzce belediyesi lehine irtifak hakkı, parseller lehine geçit hakkı, parsel aleyhine geçit hakkı*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazlardan 1792, 1793 ve 1802 adalardaki taşınmazların tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*", 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, "*Arsa*" ve "*Ev Samanlık ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "**SATILABİLİR**" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri "Arsa" olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği "Ev Samanlık ve Arsası" olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmazdaki (10905/153781) payın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 7.042.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 8.309.560.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6**İLİŞİKLER****6.1. Uydu Görüntüsü**



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kayıtları

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356842	Cilt / Sayfa No	22 / 2745
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1788 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	3545,00000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	EV SAMANLIK VE ARSASI
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356887	Cilt / Sayfa No	22 / 2767
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 6
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,63000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356890	Cilt / Sayfa No	22 / 2768
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 7
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,64000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356893	Cilt / Sayfa No	22 / 2770
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 9
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	420,46000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI	
Zemin No	90356863	Cilt / Sayfa No	22 / 2772	
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 11	
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,64000	
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30,9,2015 - 18192		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI	
Zemin No	90356865	Cilt / Sayfa No	22 / 2773	
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 12	
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,63000	
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356869	Cilt / Sayfa No	22 / 2777
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1793 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	1896,73000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI	
Zemin No	90356876	Cilt / Sayfa No	22 / 2783	
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1793 / 9	
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	2665,21000	
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192		

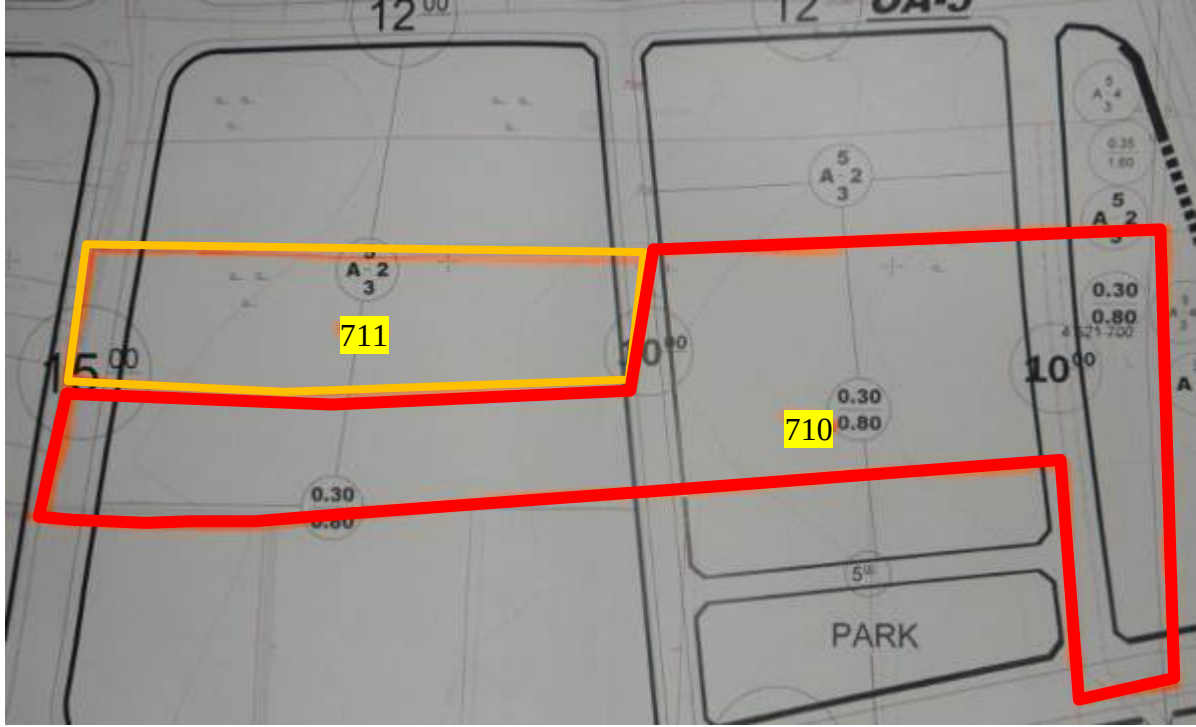
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356964	Cilt / Sayfa No	23 / 2858
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1802 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	1537,81000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:663 PARSEL LEHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI		15.11.1957 - 1472
İrtifak	A H:668 PARSEL ALEYHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI.		15.11.1957 - 1472
İrtifak	A,M 210 M2 LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. 25/11/1996 4894		25.11.1996 - 4894
İrtifak	A M:150 M2LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		09.12.1996 - 5178
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
İrtifak	A,H DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 66 M2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI VARDIR		29.11.2004 - 6280
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10905000 / 153781000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

İli	DÜZCE ✓	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	MERKEZ ✓						
Mahallesi	DARICI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HARMANYANI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
705.000,00 8				710	ha	m ² dm ²	
		14.370,00 m ²					
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARALI EV VE SAMANLIK					
	Planındadır						
	Sınır	Zemin Sistem No : 12315860					
	Edinme Sebebi	Tanınan REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitti
Cilt No.		7934 ✓	4	704		20/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Orman Bakanlığı Düzce Tapu Sicil Müdürlüğü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
						NOT: * Bu fişin gayrimenkul üzerindeki diğer işlemlerle ilişkisi yoktur. ** Bu fişin Kadastro Haritası ile ilişkilendirilerek tapu siciline kaydedilmiştir.	

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	DARICI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HARMANYANI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No	Yüzölçümü		
110.000,00		8		711	ha	m ² dm ²	
Niteliği		TARLA					
Sınırı		Planındadır Zemlin Sistem No : 12315861					
Edinme Sebebi		Tanımı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ileen REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gillisi
Cilt No.		7934	4	705		20/05/2010	Cilt No.
Sahife No						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOTE: * Bu belge gayrimenkul tapu siciline kayıtlıdır. ** Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından onaylanmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

6.4. İmar Durumu

İmar (18. Madde) Uygulaması Öncesi



İmar (18. Madde) Uygulaması Sonrası

Evrak Ekleri

Sayfa 1 / 2

T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 41269112 - 310.05.01 - 10617 / 19197
Konu : İmar Durumu

19.12.2016

Sn:Kaan ALTINOĞLU

İlgi : 15.12.2016 tarih 29223 havale sayılı yazınız.

İlgili yazınızda Düzce İli Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 parsel, 1793 ada 3, 9 parsel ve 1802 ada 3 nolu parsellerin imar durumu bilgisi talep edilmiştir.

Konu incelenmiş olup; Düzce İli Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 parsel, 1793 ada 3, 9 parsel ve 1802 ada 3 nolu parsel 08.02.2013 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel Konut Alanı olarak planlanmış, Ayrık Nizam, 4(Dört)Kat, Taks:0.35, Kaks:1.60, Darıcı Mahallesi , 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 parsel, 1793 ada 3 ve 9 parsel Konut Alanı olarak planlanmış, Ayrık Nizam, 2(İki Kat), Taks:0.30, Kaks:0.80, Darıcı Mahallesi 3 nolu parsel, Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak planlanmış, E:0.60, Hmax:13.10 olarak yapılaşma hükümleri belirlenmiştir. Söz konusu parsellerin durumunu gösterir imar planı örneğin yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim

Mesude ÖZKAN
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

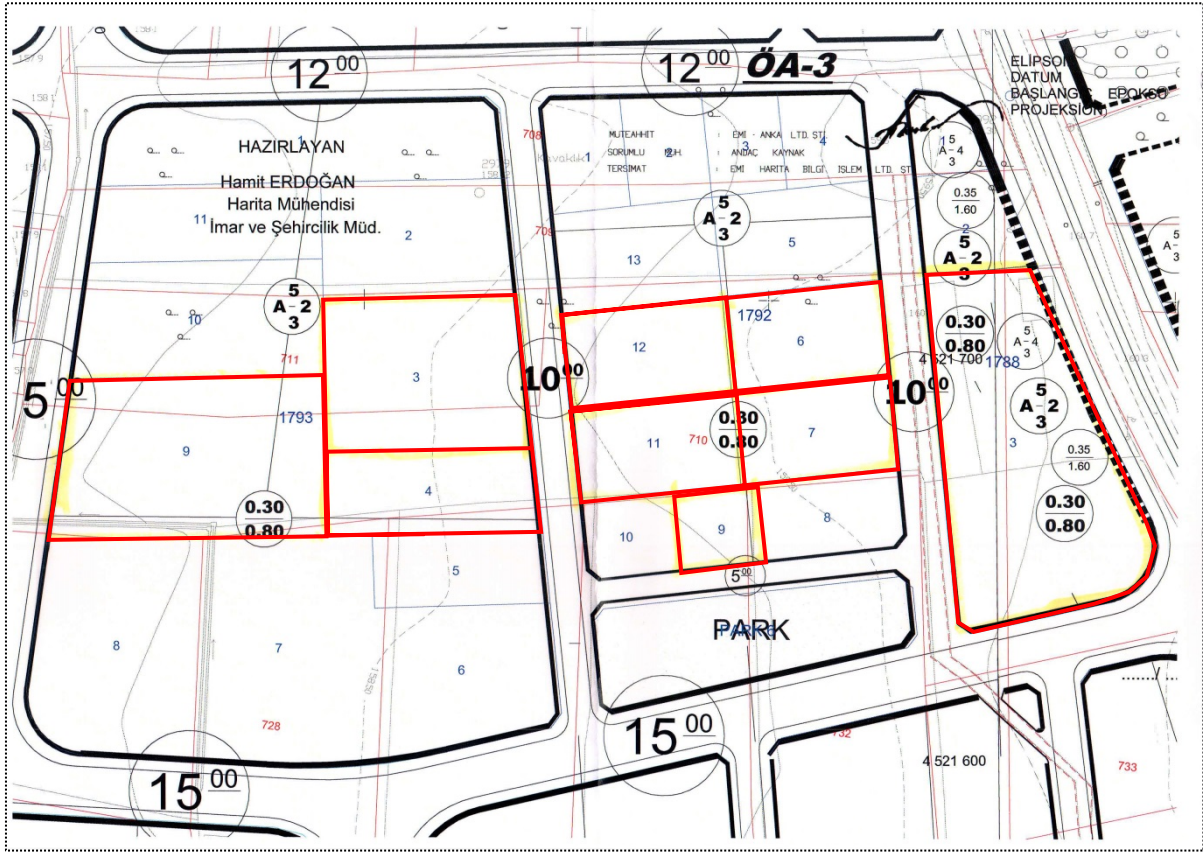
Ek : 2 Adet İmar Plan Örneği

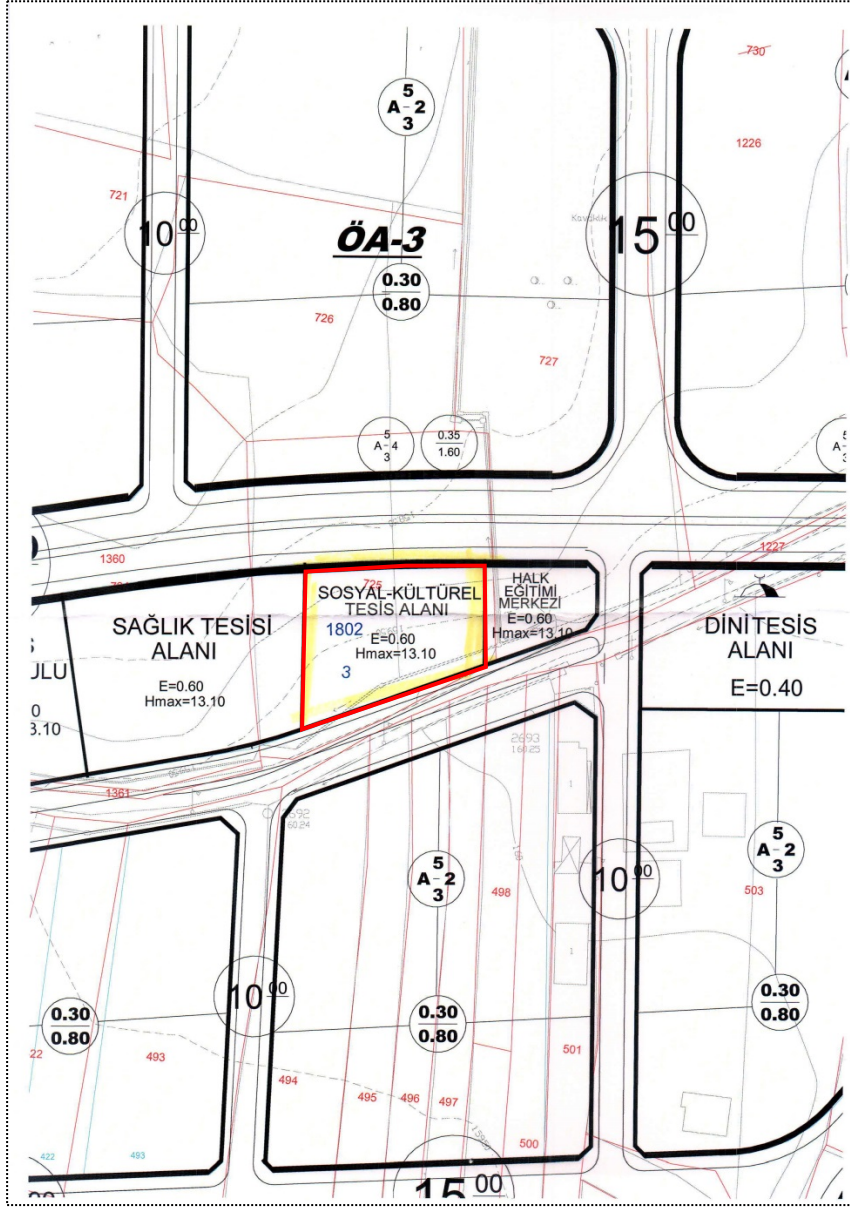


Cedidiye Mah. İstanbul Cad. No:1 Kat 2
Tel: 0 380 524 58 21 Fax: 0 380 523 03 09
www.duzce.bel.tr - EBYS Evrak No : 1118747

İrtibat : G.T.ÖZKAN - Tekniker
Tel:
gtsdemir@duzce.bel.tr







6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

