



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1891

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1891
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, Altmış Bir (61) 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.

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	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
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 Tm 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	10
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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	28
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	28
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	28
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	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1891 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	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>	18.000.000,00-TL (On Sekiz Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	21.240.000,00-TL (Yirmi Bir Milyon İki Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1891 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 903 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine 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 veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

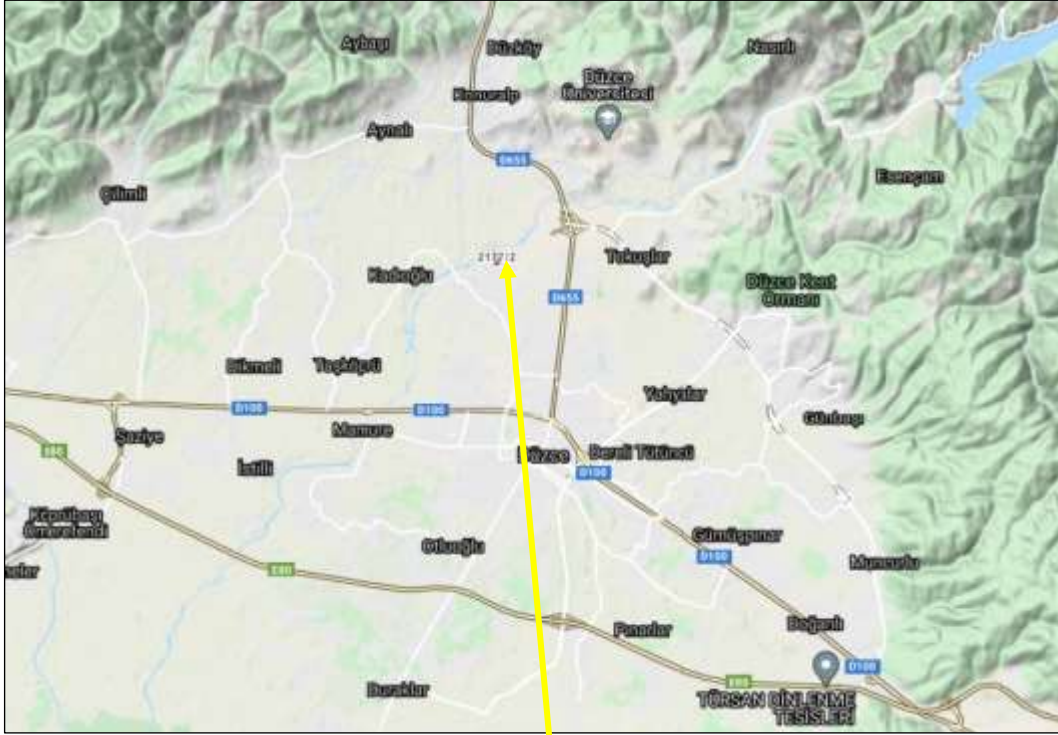
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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.

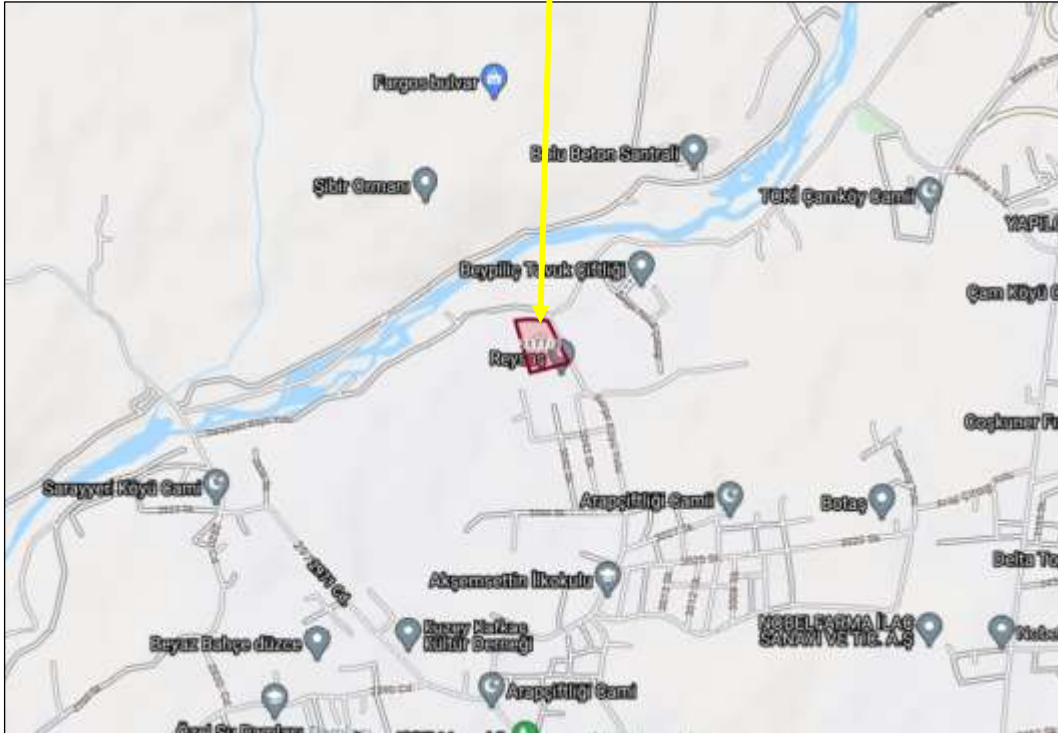
Taşınmaza Düzce yönünden ulaşmak için; Eski Akçakoca Caddesi kuzey yönde takip edilir. Ardından Arapçiftliği yoluna girilir ve takip eden 3020 sokak üzerinde ilerlenir. Sokağı Kuzey istikametten kesen Kerpe Köyü Yolu’na (3044. Sokak) dönülür 700m kadar ilerlendiğinde taşınmaz batı cephede konumludur.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



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8794 - Boylam: 31.1501

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: DÜZCE/MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ARAPÇİFTLİĞİ Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 19/1811
ADA - PARSEL	: 2177 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 15253.87 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 95642956
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İmar (TSM) 27.03.2017 – 6233

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:59 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

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: AKBANK T.A.Ş. Lehine 1. Dereceden 30.000.000,00-TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (15.01.2020-1588)

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 son üç yıl içerisinde 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.

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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlemesi 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 Hükûmeti 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, Demirciönü 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 merkezin 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: 395.679'dır. Bu nüfusun %68,8'i şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 2.492 km2'dir. İlde km2'ye 159 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 352dir.) İlde yıllık nüfus % 0,90 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Gümüşova (% 2,60). Nüfusu en çok azalan ilçe: Yığılca (-%2,43). 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 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 km si asfalt, 788 kilometresi ise stabilize. D 100 il yolu Bolu Dağı'na kadar olan bölümünde çift şeritli yol yapım çalışmaları tamamlanmıştır.

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, Demirciönü 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[5].Melen üzerinde Sakarya'nın Kocaali ilçesinde inşa edilmekte olan Melen Barajı ile İstanbul'un uzun yıllar içme suyu meselesi halledileceği düşünülmektedir[5].

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

Düzce'de Kuzey Anadolu Fay hattı üzerinde iki noktada jeotermal sıcak su çıkışı vardır. İl merkezin 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.

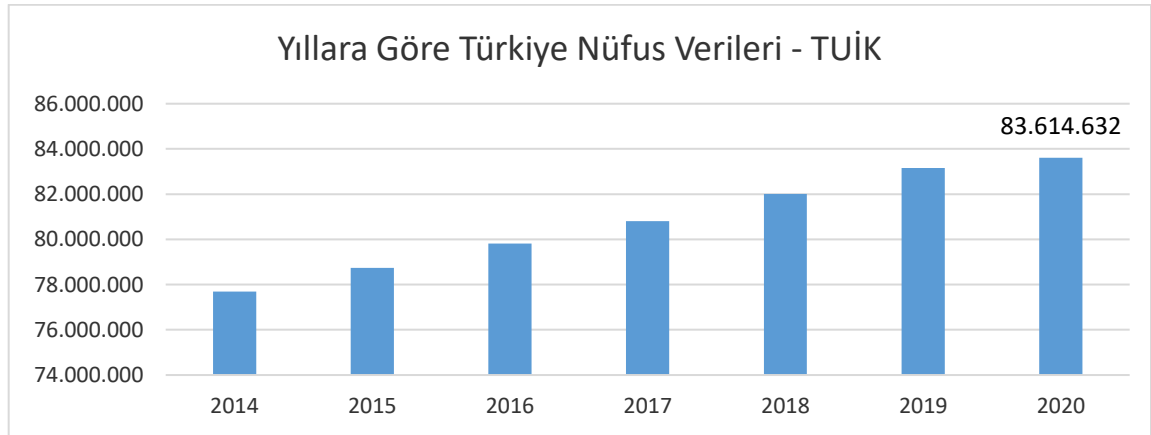
Düzce ilinde önemli oranda Karadeniz iklimi etkilidir. Bazı durumlarda batıdan komşu olduğu Marmara iklimi etkileri de hissedilir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerlerine (1960 - 2012) göre: Yıllık ortalama sıcaklık 13,2°C'dir. En soğuk ay Ocak (3,7 °C), en sıcak ay Temmuzdur (22,6 °C). Yağış miktarı 817,7 mmdir. Kış ve Sonbahar mevsimleri yağışın çok olduğu zamanlardır, en kurak mevsim Yazdır. Yağışın mevsimlere dağılışı şu şekilde gerçekleşir: Kış %32, Sonbahar %26, ilkbahar %23, Yaz %19.

Yıllık ortalama nemlilik %77,5'dir. Kar yağışlı gün sayısı 6, karın yerde kalma süresi 5 gündür. Don olayı 44 gün görülür. Sis olayı en fazla Kasım ayında (8 gün) olmak üzere, yılda 23 gün gerçekleşir.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

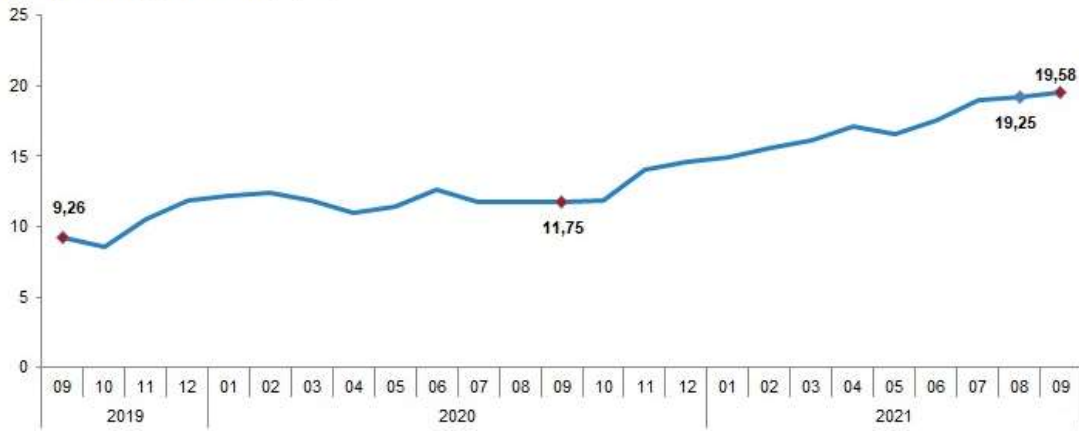
Δ Nüfus;



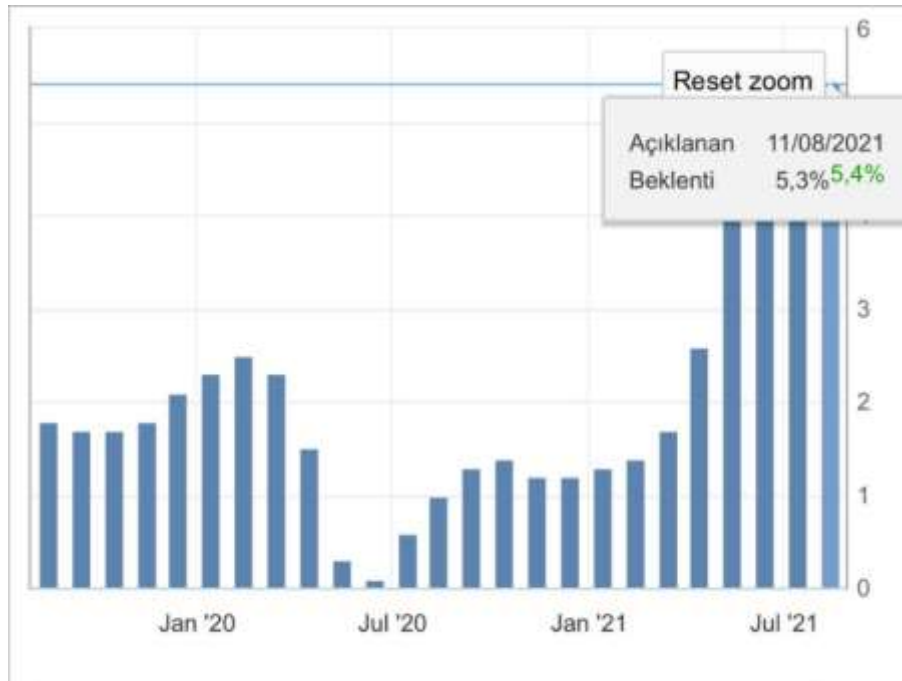
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

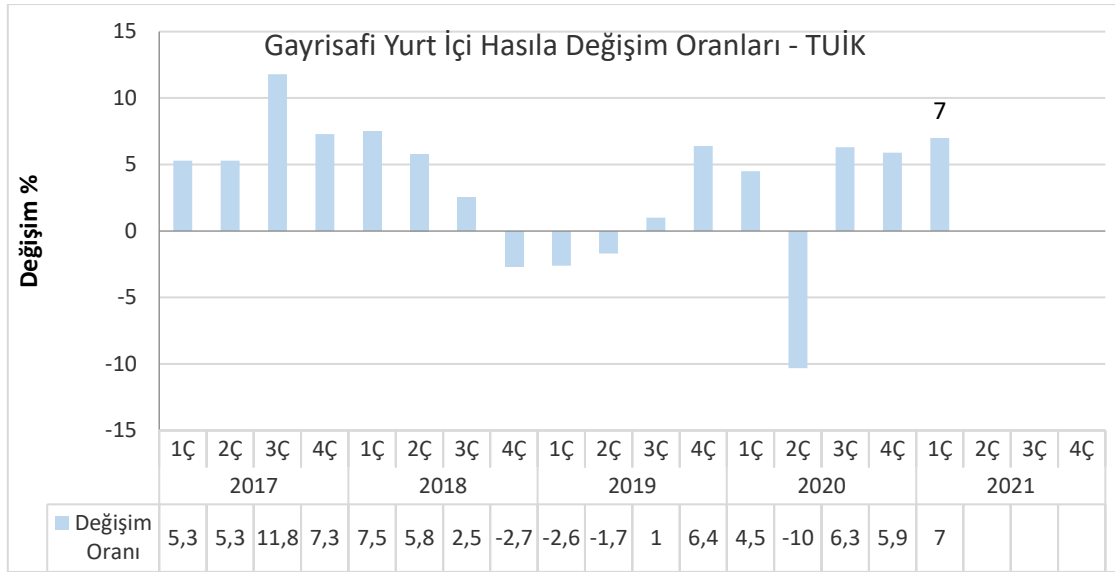


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

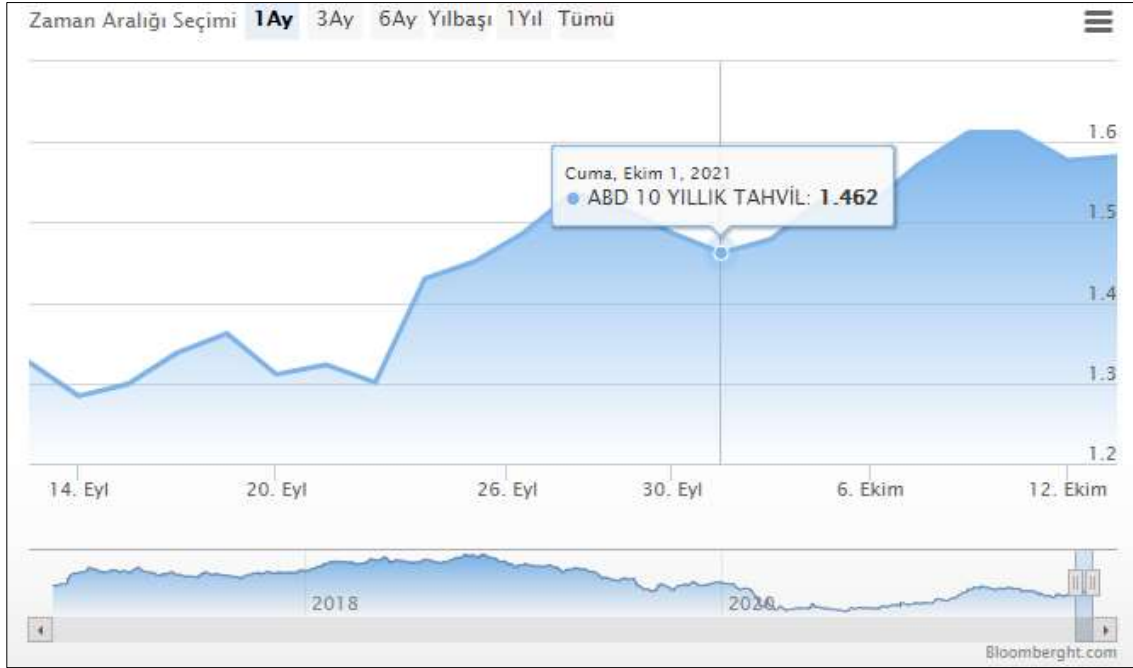


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek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

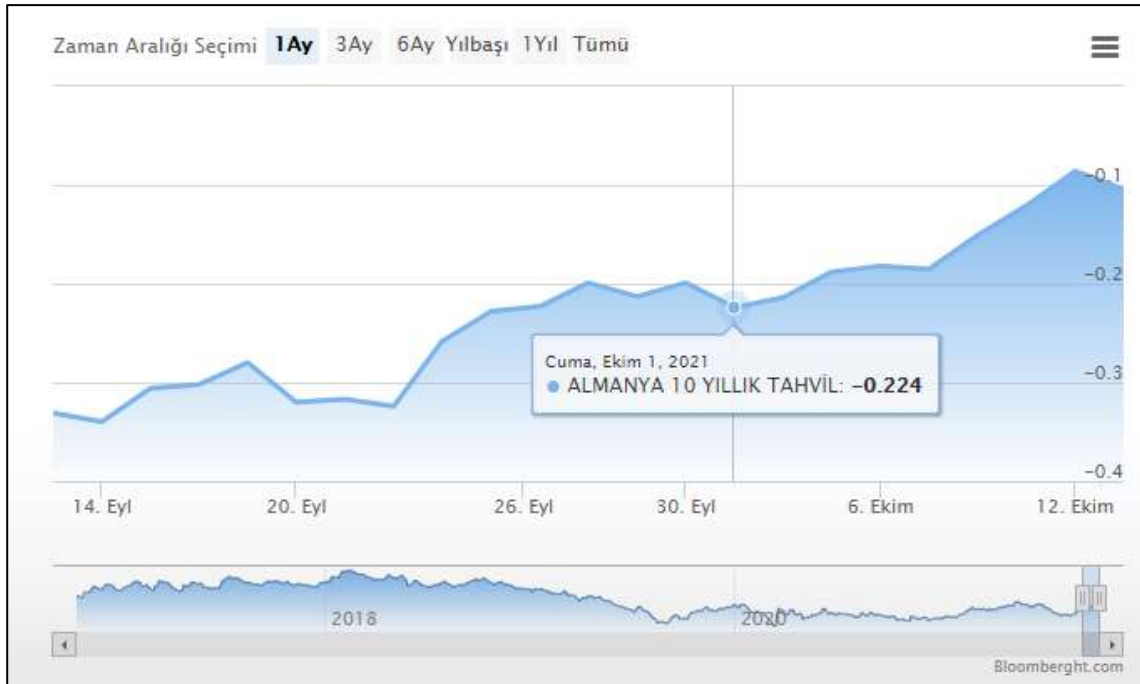
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



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



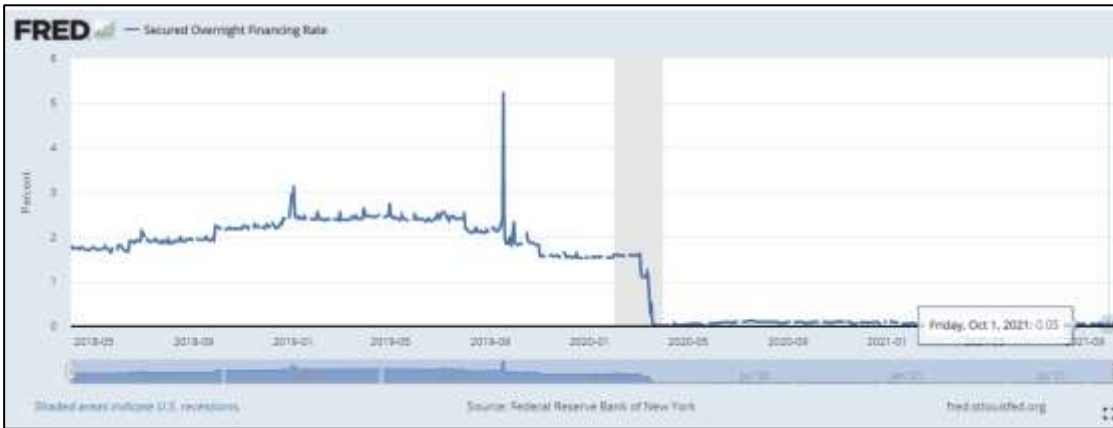
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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



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

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

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

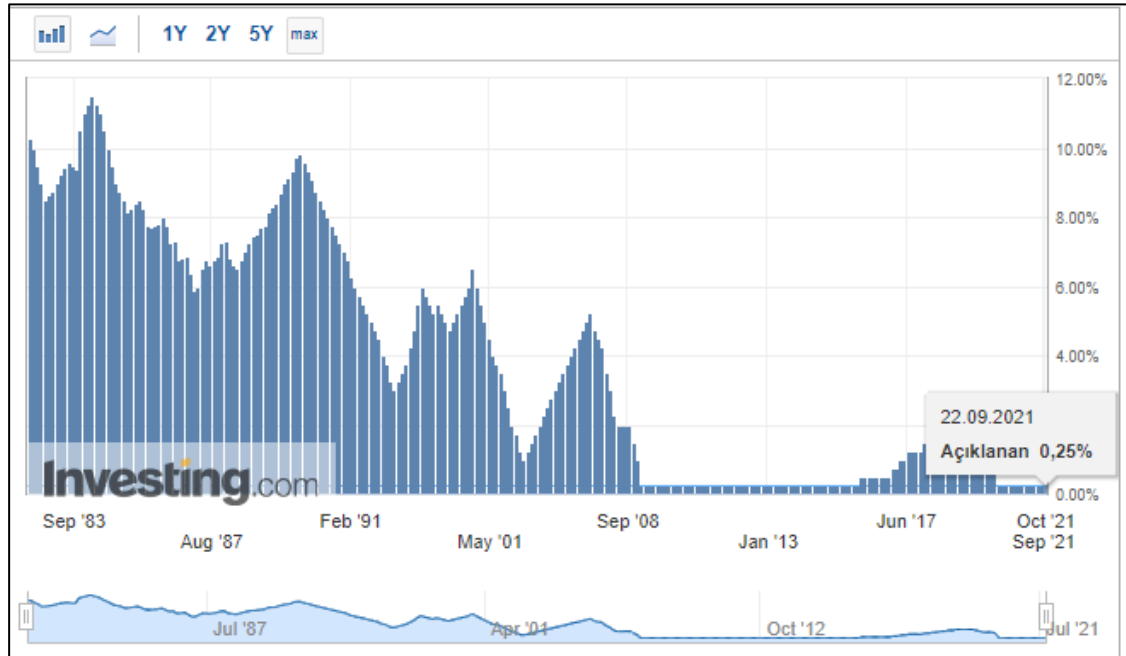


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 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 oluştuğu 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 alanı 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.

4.5 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.

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

4.6 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.

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

Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda betonarme depolama alanı, hizmet binası, kantar ve alım binaları olarak kullanılmaktadır. Detaylı bilgi raporun 4.4. 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında

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

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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi

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

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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konut alanı lejantlı, E:0,80, 2 kat, yapılaşma koşuluna sahip 7.647 m² yüzölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmaz 3.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın konum bakımından değerleme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Düzce Kurtuluş Gayrimenkul : 0 554 309 08 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konut + ticari imarlı 918 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 459.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Not: Emsal taşınmazın ana yola yakın konumda yer alması avantajlı yönüdür.

Hak Emlak: 0 531 697 66 12

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konut imarlı 578 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 235.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Hak Emlak: 0 531 697 66 12

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konut alanı imarlı 1.455 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 850.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Not: Emsal taşınmazın yerleşim merkezine yakın konumda yer alması avantajlı yönüdür.

Tur Gayrimenkul: 0 532 170 47 00

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konut alanı imarlı 4.807 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 3.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Not: Emsal taşınmazın yerleşim yeri ve yola yakın konumda yer alması avantajlı yönüdür.

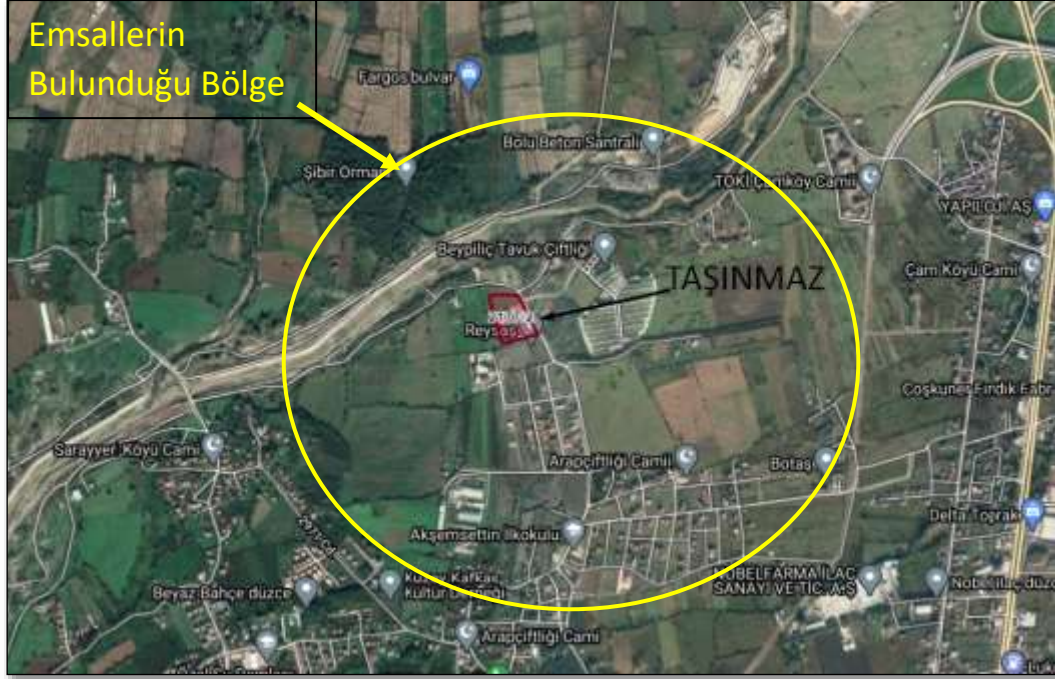
Altın Emlak: 0 542 610 81 81

[E:6 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 50.000 TL ile 70.000 TL civarında kiralanabileceği belirtilmiştir.

Bölge Emlakçıları

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	7.647,00m ²		918,00m ²		578,00m ²		1.455,00m ²		4.807,00m ²	
Satış fiyatı	3.250.000 TL		459.000 TL		235.000 TL		850.000 TL		3.250.000 TL	
m ² birim fiyatı	425 TL		500 TL		407 TL		584 TL		676 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	5%	-	15%	-	0%	+	15%	-	20%	-
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	383 TL		400 TL		386 TL		467 TL		507 TL	
Ortalama Birim fiyat	429TL/m ²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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 metrekaresine satış fiyatları bu bilgiler ve düzeltmeler doğrultusunda 395 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 422TL/m2 takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 15.253,87 m2 x 422 TL/m2 = 6.440.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **6.440.000,00- 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 yayınlanan 2021 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, artan inşaat maliyetleri de dikkate alınarak depo binalarının 3B yapı sınıfında, İdari binanın 3B yapı sınıfında, kantar ve alım binalarının ise 3A yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür.

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

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-B	2.800,00	2008	1.800,00 ₺	5.040.000,00 ₺	15,00%	756.000,00 ₺	4.284.000,00 ₺
C-D-E Blok (Ek Depo Binaları)	3-B	3.781,00	2020	1.800,00 ₺	6.805.800,00 ₺	-	-	6.805.800,00 ₺
Hizmet Binası	3-B	220,00	2008	1.800,00 ₺	396.000,00 ₺	15,00%	59.400,00 ₺	336.600,00 ₺
Kantar Binası	3-A	30,00	2008	1.360,00 ₺	40.800,00 ₺	15,00%	6.120,00 ₺	34.680,00 ₺
Alım ve Kumanda Binaları	3-A	84,00	2008	1.360,00 ₺	114.240,00 ₺	15,00%	17.136,00 ₺	97.104,00 ₺
TOPLAM								11.558.184,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 6.440.000, - TL

Yapı Değeri = 11.560.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 18.000.000,00-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 **18.000.000,00-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 oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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 60.000 TL civarında olabileceği öngörülmüştür.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 65.000,00-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.

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 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 ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. 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 Gerekçeleri

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

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

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 cins 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 ise, 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.

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

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

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 (a) ve (b) 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 1. ve 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.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 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; **18.000.000,00-TL** ve Yazıyla **On Sekiz Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 21.240.000,00-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\$:12,2219 TL dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2177/2
Taşınmaz Kimlik No:	95642956	AT Yüzölçümü(m2):	15253.87
İl/ilçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARAPÇIĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	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

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 Kogullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m2'lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Düzce - 15-10-2007 15:27 - 10838	-

1 / 3

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

2 / 3

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						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkîn Sebebi Tarih Yev	
Düzce - ARAPÇIĞI 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		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JG1I2IJ2IVE kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



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



Düzce Belediyesi E- İmar

Bu belge Düzce Belediyesi Resmi Web Sitesinden 16-11-2021 tarihinde online olarak alınmıştır.



Mer'i İmar Planı		Bina Yüksekliği	9.7	TAKS %	---
Ölçeği		Kat Adedi	---	KAKS %	0.5
P. Tasdik Tarihi		Ön Bahçe Mesafesi	---	Emsal	---
İlçesi	MERKEZ	Arka Bahçe Mesafesi	---	İnşaat Nizamı	---
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ	Yan Bahçe Mesafesi	---	Kroki Ölçeği	2007
Kadastro	İmar Pafta	Kadastral Pafta	Ada	Parsel	Kuzey
		H8	2177	2	▲
	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi			Tapu Yüz. Ölçümü	Hesap Alanı
	Parselin ilişkili olduğu 1 Plan Adası bulunmaktadır.DEPOLAMA ALANI %100				

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

190952

1. Başvuru tarihi: 01.07.2008		2. Başvuru tarihi: 01.07.2008		3. Başvuru tarihi: 01.07.2008		4. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
5. Başvuru tarihi: 01.07.2008		6. Başvuru tarihi: 01.07.2008		7. Başvuru tarihi: 01.07.2008		8. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
9. Başvuru tarihi: 01.07.2008		10. Başvuru tarihi: 01.07.2008		11. Başvuru tarihi: 01.07.2008		12. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
13. Başvuru tarihi: 01.07.2008		14. Başvuru tarihi: 01.07.2008		15. Başvuru tarihi: 01.07.2008		16. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
17. Başvuru tarihi: 01.07.2008		18. Başvuru tarihi: 01.07.2008		19. Başvuru tarihi: 01.07.2008		20. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
21. Başvuru tarihi: 01.07.2008		22. Başvuru tarihi: 01.07.2008		23. Başvuru tarihi: 01.07.2008		24. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
25. Başvuru tarihi: 01.07.2008		26. Başvuru tarihi: 01.07.2008		27. Başvuru tarihi: 01.07.2008		28. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
29. Başvuru tarihi: 01.07.2008		30. Başvuru tarihi: 01.07.2008		31. Başvuru tarihi: 01.07.2008		32. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
33. Başvuru tarihi: 01.07.2008		34. Başvuru tarihi: 01.07.2008		35. Başvuru tarihi: 01.07.2008		36. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
37. Başvuru tarihi: 01.07.2008		38. Başvuru tarihi: 01.07.2008		39. Başvuru tarihi: 01.07.2008		40. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
41. Başvuru tarihi: 01.07.2008		42. Başvuru tarihi: 01.07.2008		43. Başvuru tarihi: 01.07.2008		44. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
45. Başvuru tarihi: 01.07.2008		46. Başvuru tarihi: 01.07.2008		47. Başvuru tarihi: 01.07.2008		48. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
49. Başvuru tarihi: 01.07.2008		50. Başvuru tarihi: 01.07.2008		51. Başvuru tarihi: 01.07.2008		52. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
53. Başvuru tarihi: 01.07.2008		54. Başvuru tarihi: 01.07.2008		55. Başvuru tarihi: 01.07.2008		56. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
57. Başvuru tarihi: 01.07.2008		58. Başvuru tarihi: 01.07.2008		59. Başvuru tarihi: 01.07.2008		60. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
61. Başvuru tarihi: 01.07.2008		62. Başvuru tarihi: 01.07.2008		63. Başvuru tarihi: 01.07.2008		64. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
65. Başvuru tarihi: 01.07.2008		66. Başvuru tarihi: 01.07.2008		67. Başvuru tarihi: 01.07.2008		68. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
69. Başvuru tarihi: 01.07.2008		70. Başvuru tarihi: 01.07.2008		71. Başvuru tarihi: 01.07.2008		72. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
73. Başvuru tarihi: 01.07.2008		74. Başvuru tarihi: 01.07.2008		75. Başvuru tarihi: 01.07.2008		76. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
77. Başvuru tarihi: 01.07.2008		78. Başvuru tarihi: 01.07.2008		79. Başvuru tarihi: 01.07.2008		80. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
81. Başvuru tarihi: 01.07.2008		82. Başvuru tarihi: 01.07.2008		83. Başvuru tarihi: 01.07.2008		84. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
85. Başvuru tarihi: 01.07.2008		86. Başvuru tarihi: 01.07.2008		87. Başvuru tarihi: 01.07.2008		88. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
89. Başvuru tarihi: 01.07.2008		90. Başvuru tarihi: 01.07.2008		91. Başvuru tarihi: 01.07.2008		92. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
93. Başvuru tarihi: 01.07.2008		94. Başvuru tarihi: 01.07.2008		95. Başvuru tarihi: 01.07.2008		96. Başvuru tarihi: 01.07.2008	
97. Başvuru tarihi: 01.07.2008		98. Başvuru tarihi: 01.07.2008		99. Başvuru tarihi: 01.07.2008		100. Başvuru tarihi: 01.07.2008	

Yapı Sahibinin		Yapı Mülktaşının		Şantiye Şefinin	
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimliği no REYŞAŞ TAŞIMACILIK LÜİSTİK TİC.ANŞ.ŞTİ. 2962126824		2. Adı soyadı, unvanı, TC kimliği no ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ. TİC.LTD.ŞTİ. 21413338320		3. Adı soyadı, unvanı ÖZGÜR İKAY YAVUZ	
4. Doğum tarihi, doğum yeri 18.04.2008		5. Doğum tarihi, doğum yeri 23.07.1977		6. Doğum tarihi, doğum yeri 21.04.1977	
7. Doğum tarihi, doğum yeri 18.04.2008		8. Doğum tarihi, doğum yeri 23.07.1977		9. Doğum tarihi, doğum yeri 21.04.1977	
10. Doğum tarihi, doğum yeri 18.04.2008		11. Doğum tarihi, doğum yeri 23.07.1977		12. Doğum tarihi, doğum yeri 21.04.1977	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										126030452	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: DÜZCE BELEDİYESİ										10. Ruhsatın onay tarihi: 20-03-2020	
3. Ruhsat verilen yapının adresi: DÜZCE İÇİ: MERKEZ										11. Ruhsat no: 2020/152-D	
Mahalle/Mevki: AKAPÇITLI MAH. Mahalle tanımlama kodu: 88										12. Ruhsat tarihi: 20.03.2020	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: 3044										13. Ruhsat no: 201825	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlama kodu: 38										14. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
Site adı: REYSAŞ GYO A.Ş. DÜZCE										15. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 462711864										16. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
9. Ruhsatın verildiği amaç: 1. Yem-yeni 10. Restorasyon 11. Gölgeleme 12. Kütüphane 13. Fesih 14. Mekân 15. Elektrik tesisatı 16. İçerik değişikliği 17. İçerik değişimi 18. Başka amaç										19. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
20. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										21. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
22. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										23. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
24. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										25. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
26. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										27. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
28. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										29. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
30. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										31. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
32. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										33. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
34. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										35. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
36. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										37. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
38. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										39. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
39. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										40. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
41. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										42. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
43. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										44. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
45. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										46. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
47. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										48. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
49. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										50. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
51. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										52. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
53. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										54. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
55. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										56. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
57. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										58. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
59. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										60. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
61. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										62. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
63. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										64. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
65. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										66. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
67. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										68. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
69. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										70. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
71. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										72. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
73. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										74. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
75. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										76. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
77. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										78. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
79. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										80. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
81. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										82. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
83. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										84. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
85. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										86. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
87. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										88. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
89. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										90. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
91. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										92. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
93. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										94. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
95. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										96. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
97. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										98. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	
99. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020										100. Ruhsatın onay tarihi: 20.03.2020	

YAPI RUHSATI Building Licence										144947260	
1. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				2. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				3. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		4. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
5. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				6. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				7. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		8. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
9. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				10. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				11. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		12. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
13. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				14. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				15. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		16. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
17. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				18. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				19. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		20. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
21. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				22. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				23. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		24. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
25. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				26. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				27. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		28. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
29. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				30. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				31. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		32. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
33. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				34. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				35. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		36. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
37. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				38. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				39. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		40. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
41. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				42. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				43. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		44. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
45. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				46. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				47. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		48. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
49. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				50. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				51. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		52. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
53. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				54. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				55. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		56. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
57. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				58. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				59. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		60. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
61. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				62. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				63. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		64. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
65. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				66. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				67. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		68. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
69. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				70. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				71. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		72. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
73. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				74. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				75. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		76. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
77. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				78. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				79. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		80. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
81. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				82. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				83. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		84. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
85. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				86. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				87. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		88. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
89. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				90. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				91. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		92. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
93. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				94. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				95. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		96. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	
97. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				98. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ				99. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ		100. Ruhsat alanı: DÜZCE BELEDİYESİ	

[illegible]

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

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Form No: K-001/2019	
1. Başvuru tarihi: 01.03.2020				2. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
3. Başvuru tarihi: 01.03.2020				4. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
5. Başvuru tarihi: 01.03.2020				6. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
7. Başvuru tarihi: 01.03.2020				8. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
9. Başvuru tarihi: 01.03.2020				10. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
11. Başvuru tarihi: 01.03.2020				12. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
13. Başvuru tarihi: 01.03.2020				14. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
15. Başvuru tarihi: 01.03.2020				16. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
17. Başvuru tarihi: 01.03.2020				18. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
19. Başvuru tarihi: 01.03.2020				20. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
21. Başvuru tarihi: 01.03.2020				22. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
23. Başvuru tarihi: 01.03.2020				24. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
25. Başvuru tarihi: 01.03.2020				26. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
27. Başvuru tarihi: 01.03.2020				28. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
29. Başvuru tarihi: 01.03.2020				30. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
31. Başvuru tarihi: 01.03.2020				32. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
33. Başvuru tarihi: 01.03.2020				34. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
35. Başvuru tarihi: 01.03.2020				36. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
37. Başvuru tarihi: 01.03.2020				38. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
39. Başvuru tarihi: 01.03.2020				40. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
41. Başvuru tarihi: 01.03.2020				42. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
43. Başvuru tarihi: 01.03.2020				44. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
45. Başvuru tarihi: 01.03.2020				46. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
47. Başvuru tarihi: 01.03.2020				48. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
49. Başvuru tarihi: 01.03.2020				50. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
51. Başvuru tarihi: 01.03.2020				52. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
53. Başvuru tarihi: 01.03.2020				54. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
55. Başvuru tarihi: 01.03.2020				56. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
57. Başvuru tarihi: 01.03.2020				58. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
59. Başvuru tarihi: 01.03.2020				60. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
61. Başvuru tarihi: 01.03.2020				62. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
63. Başvuru tarihi: 01.03.2020				64. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
65. Başvuru tarihi: 01.03.2020				66. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
67. Başvuru tarihi: 01.03.2020				68. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
69. Başvuru tarihi: 01.03.2020				70. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
71. Başvuru tarihi: 01.03.2020				72. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
73. Başvuru tarihi: 01.03.2020				74. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
75. Başvuru tarihi: 01.03.2020				76. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
77. Başvuru tarihi: 01.03.2020				78. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
79. Başvuru tarihi: 01.03.2020				80. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
81. Başvuru tarihi: 01.03.2020				82. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
83. Başvuru tarihi: 01.03.2020				84. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
85. Başvuru tarihi: 01.03.2020				86. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
87. Başvuru tarihi: 01.03.2020				88. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
89. Başvuru tarihi: 01.03.2020				90. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
91. Başvuru tarihi: 01.03.2020				92. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
93. Başvuru tarihi: 01.03.2020				94. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
95. Başvuru tarihi: 01.03.2020				96. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
97. Başvuru tarihi: 01.03.2020				98. Başvuru tarihi: 01.03.2020	
99. Başvuru tarihi: 01.03.2020				100. Başvuru tarihi: 01.03.2020	

M
i
m
a
r
l
ı
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 Grupları	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kütlesi	Bağımsız Bölüm
2B			1	3168 m²	-					

ARŞANIN

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

MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI	ÖN YANI	ODA BİÇİM NO:	ODA BELGE NO:	İMZA
	M. UMUT ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	

MİMARLAR ODASI ONAYI

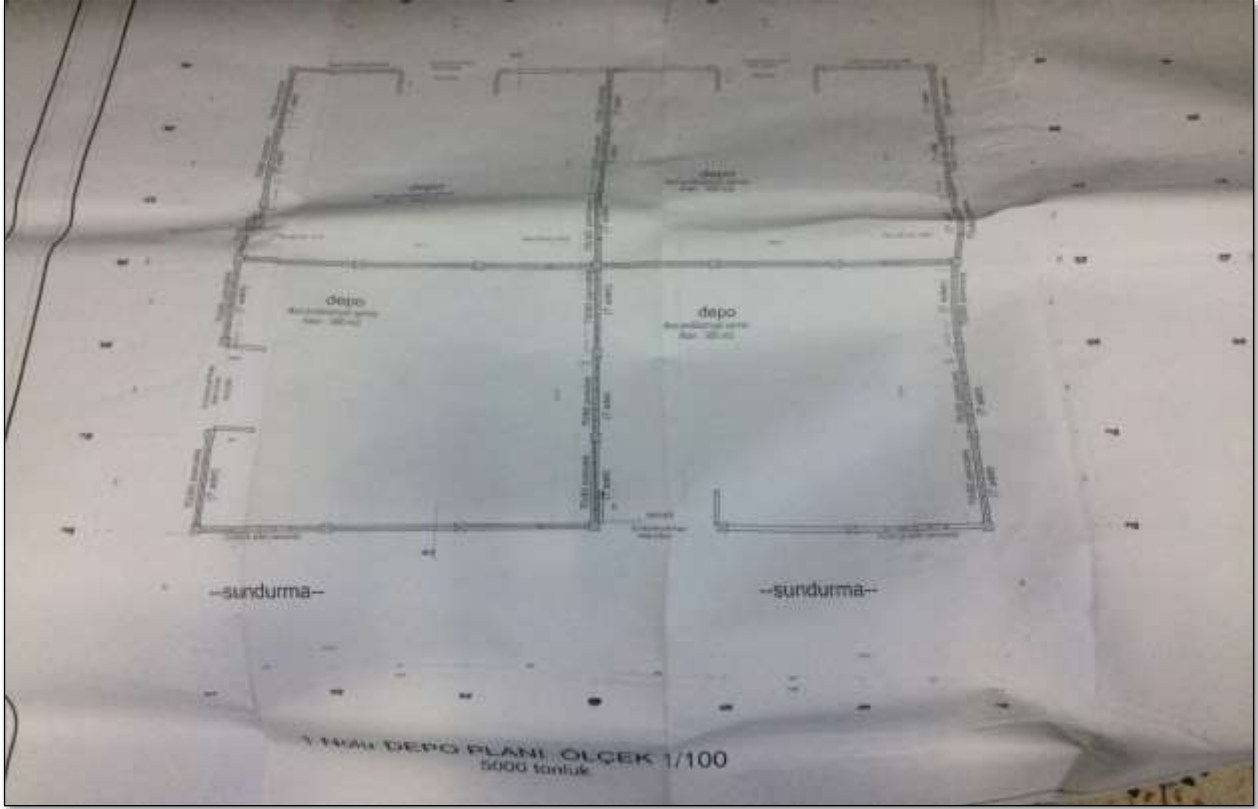
YAPI DENETİMİ ONAYI

TASDİK UNUR

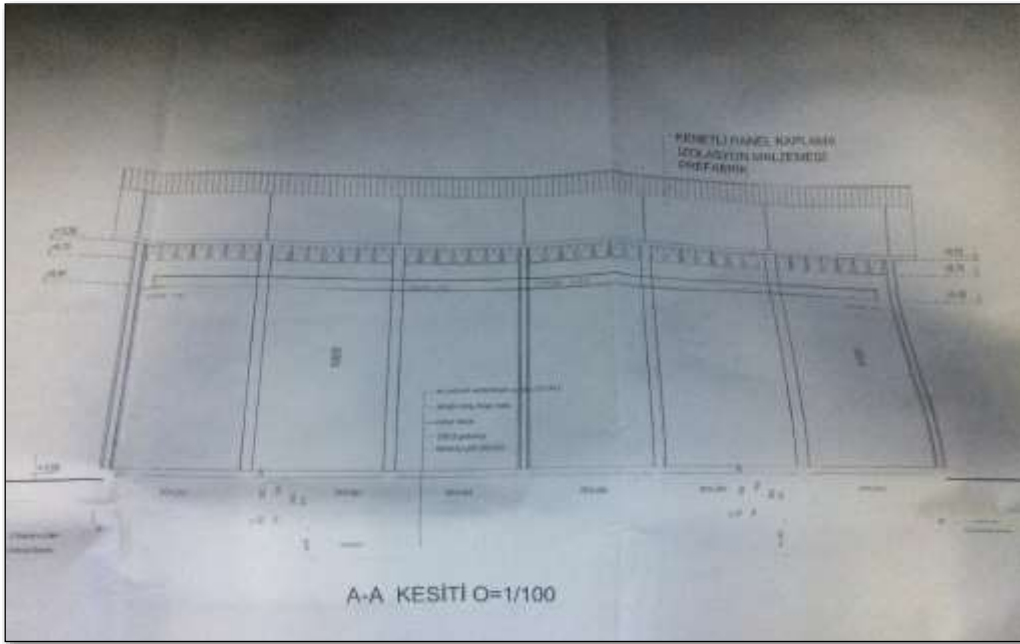
ROTAM Yapı Denetim

Ahmet Yılmaz

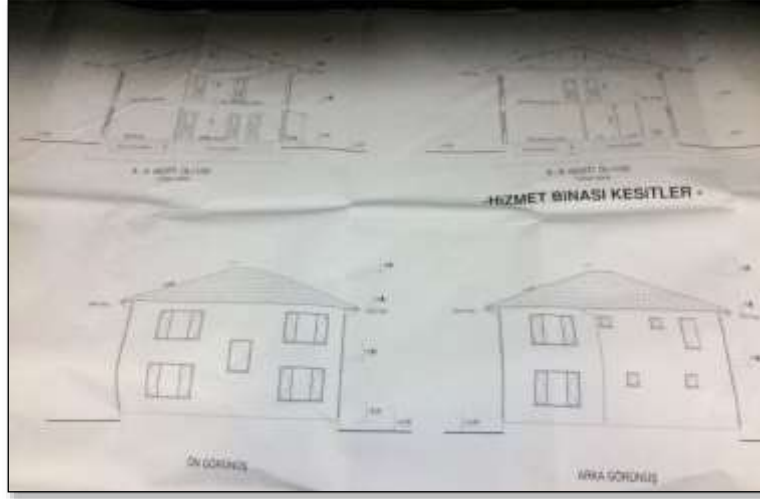
Sicil No: 10209



*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.





ÖZER MİMARLIK

F. Özge GÜLER
Mimar

Adres : Azimilli Mah. Deryayurtluk. C Blok. 5/102. Merkez / DÜZCE
E-mail : mimarozge@gmail.com
GSM : 0 505 135 53 22

M

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

TAPU BİLGİLERİ					
Kayıt Tar.	Ada	Pafta	Parsel	İmar Dur.	Tapu Alanı
-	2177	G26a13b3c	2	2019/201	15253,87 m²
T.A.K.S.	K.A.K.S.	Emsal Alanı	Taban Alanı	Toplam İnş. Alanı	-
-	E=0,50	1297,00 m²	1297,00 m²	1297,00 m²	-

YAPILACAK BİNA BİLGİLERİ					
İnşaat Nevi	Kat Adedi	Subasman Kotu	Saçak Kotu	Kull.Amacı	Yapı Sınıfı
BETONARME-ÇELİK	1	+0,60	+10,20	ANTREPO	2-B

PROJE MÜELLİFLERİ					
Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı
Mimari Proje	Fatmanur Özge ÖZER	Mimar	Proje Çizen	Muhammed KALAYCI	İnş.Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	Isı Yalıtımı		Makine Müh.
Mekanik Proje	MİRAC YILDIRIM	Makine Müh.	Kal. Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeolojik Et.		Jeoloji Müh.
Peyzaj	-	Jeofizik Et.			Jeofizik Müh.

YAPI SORUMLULARI					
Görevi	Adı Soyadı	Belge No.	Görevi	Adı Soyadı	Belge No.
Müteahhit			Yar. Kontrol		
Şantiye Şefi			Yar. Kontrol		

YAPI DENETİMİ FENNİ MESULLER			
Den. Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	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

4708 sayılı yasa ile göre proje, uygulama ve denetim sorumluluğu tarafımıza ait olmak üzere

TETKİK EDİLDİ

ENTİM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ

Çarşamba Mah. Sahil Sokak No: 10
Y. 06000 51 25 25 Faks: 0386 51 25 25
Tic. Sic. No: 271100
M. T. GÜNDOĞDU

Proje ve Uygulama Denetçisi: *[İmza]*
Mühür: **KAHRAMAN**

0386 51 25 25
0386 51 25 25

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: Fatmanur Özge ÖZER
Unvanı: Mimar
Görevi: Mimar
Biro Tes. No: 81-0054
Kimlik No: 15374210856
Onay Tarihi:

5846 sayılı yasa uyarınca mesleğin izni olmadan çalışamaz kullanamaz.

MİMARİ PROJE ONAYI

Bu mimari proje imar durumuna uygun yapı denetim yapıldı ve 4708 sayılı yasa ile 135'ye uygun olarak kullanıma açılabilir.

[İmza]
ÖZGE GÜLER
Mimar

İLGİLİ İDARE ONAYI

Adı Soyadı:

Görevi:

Tarih:

PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı:

Görevi:

Tarih:

PROJEYİ KONTROL EDEN

[İmza]
ÖZGE GÜLER
Mimar

Adı Soyadı:

Görevi:

Tarih:

PROJEYİ KONTROL EDEN

[İmza]
ÖZGE GÜLER
Mimar

Adı Soyadı:

Görevi:

Tarih:

20-03-2020

F. Özge GÜLER
Mimar

ÖZER
MİMARLIK

Adres : Azmimli Mah. Darıyerli Sk. C Blok, 5/102 Merkez / DÜZCE
E-mail : mimozgeoz@gmail.com
GSM : 0 505 135 53 22

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	2019/201	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 Nevi	Kat Adedi	Subasman Kotu	Saçak Kotu	Kull.Amacı	Yapı Sınıfı
BETONARME+ÇELİK	1	+0,07	+10,42	ANTREPO	2-B

PROJE MÜELLİFLERİ

Proje Konusu	Adı Soyadı	Ünvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Ünvanı
Mimarî Proje	Fatmanur Özge ÖZER	Mimar	Proje Çizen	Muhammed KALAYCI	İnş.Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	Isı Yalıtımı		Makine Müh.
Mekanik Proje	MİRAÇ YILDIRIM	Makine Müh.	Kal. Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeolojik Et.		Jeoloji Müh.
Peyzaj	-	Jeofizik Et.			Jeofizik Müh.

YAPI SORUMLULARI

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

YAPI DENETİMİ FENNİ MESULLER

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
4708 sayılı yasaya göre proje, uygulama ve denetim sorumluluğu tarafımıza ait olmak üzere onanmıştır. / 200

TETKİK EDİLDİ
ENTİM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
 Ceditiye Mah. Şehit Muhtar Sk. No: 10/101
 Tel: 0380. 512 05 35 Fax: 0380. 512 05 36
TETKİK EDEN
 Proje ve İhtisastan Denetçisi
 Mimar
 Sedat ÖZCAN
 T.C. Kimlik No: 19457041 No: 11451

UYGUNDUR
 Kuruluş Yetkilisi
 Mühendis
 ASİMPER KAHRAMAN
 T.C. Kimlik No: 19457041 No: 11451

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: Fatmanur Özge ÖZER
Ünvanı: Mimar
Ortaklık No: 57840
İmarî Tem. No: 61.0054
Kuruluş No: 15074210695
Onay Tarihi: / / 20

5646 sayılı yasa uyarınca müellifin izni olmadan çoğaltılamaz, kullanılamaz.

MİMARİ PROJE ONAYI
Bu mimari projeye 4708 sayılı yasa, yapı denetimi yetkisi olan T.C. MİMARİ PROJE ONAYI ile TSE'ye uygun olarak onaylanmıştır ve talafta onaylanmıştır.



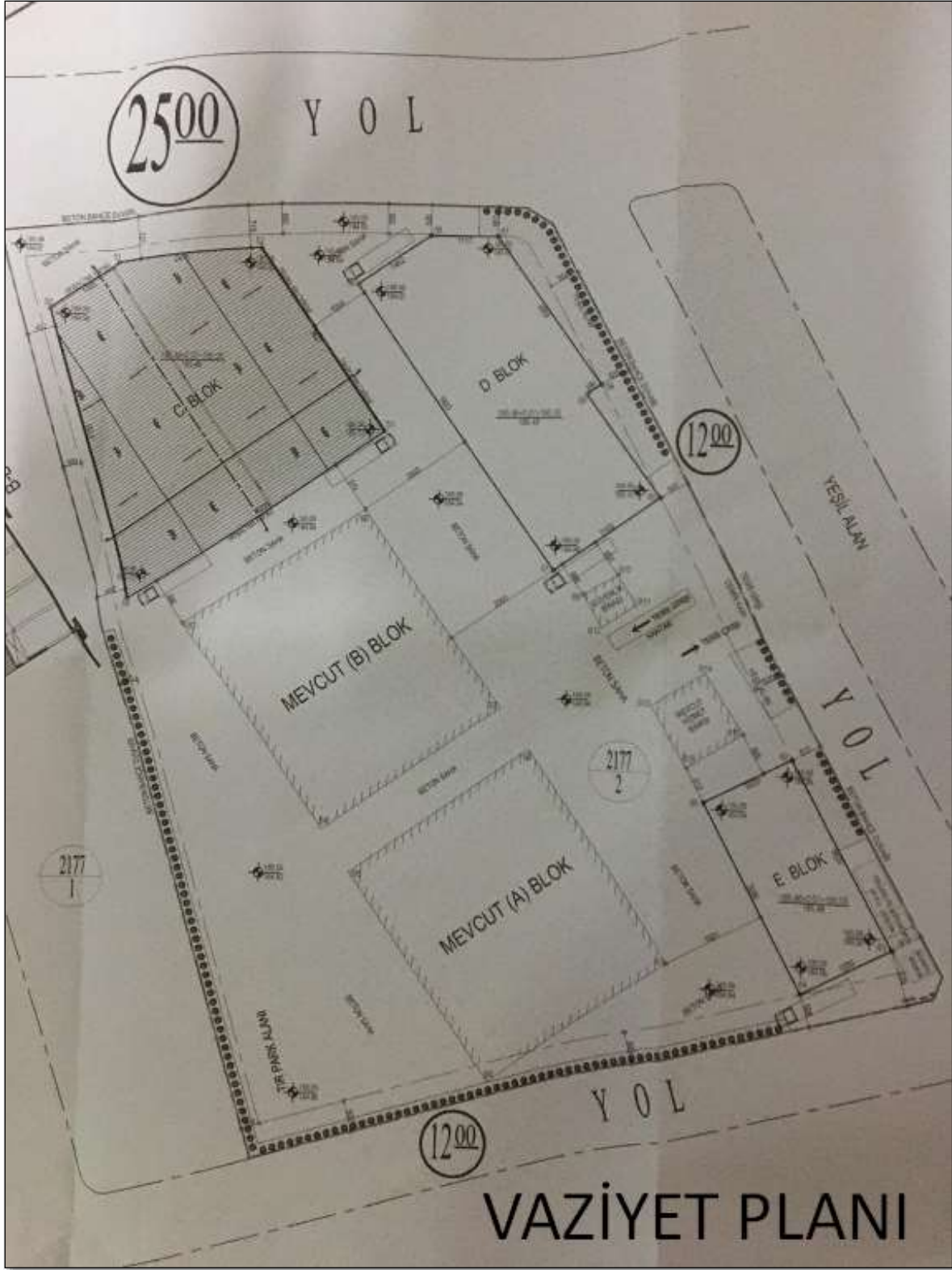
PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı: / / 20
Görevi: / / 20
Tarih: / / 20

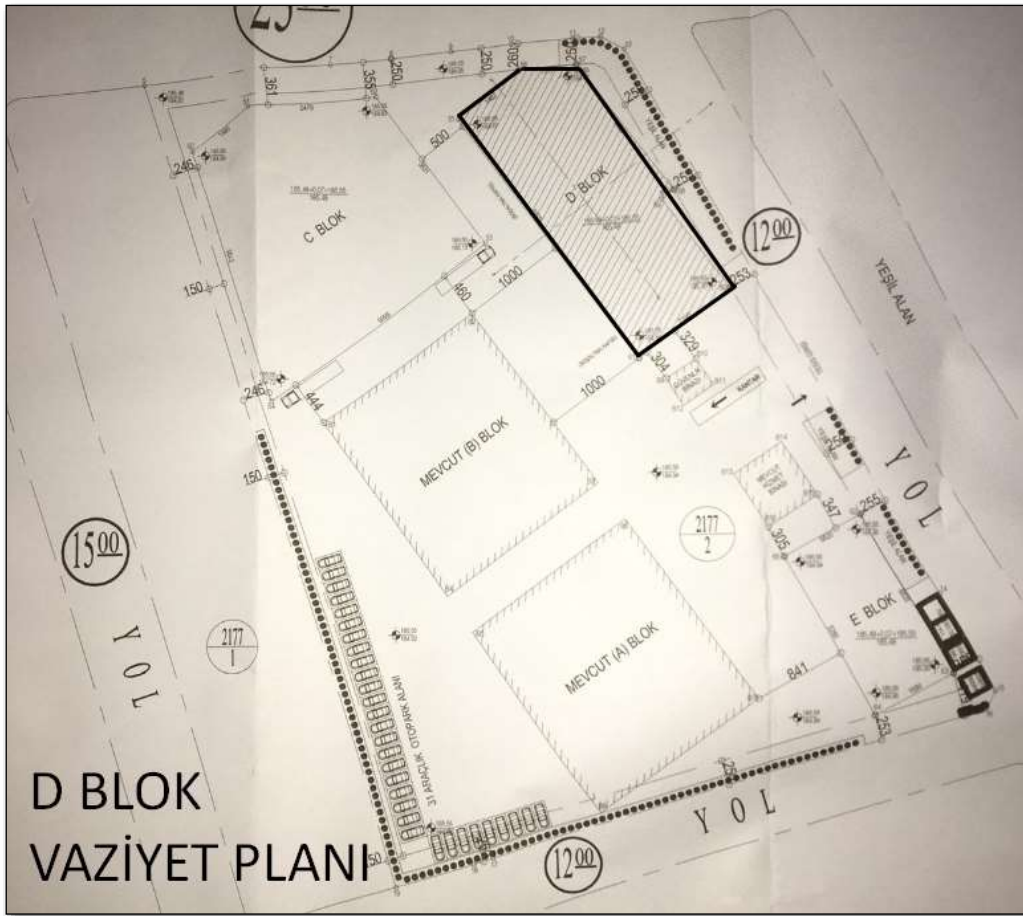
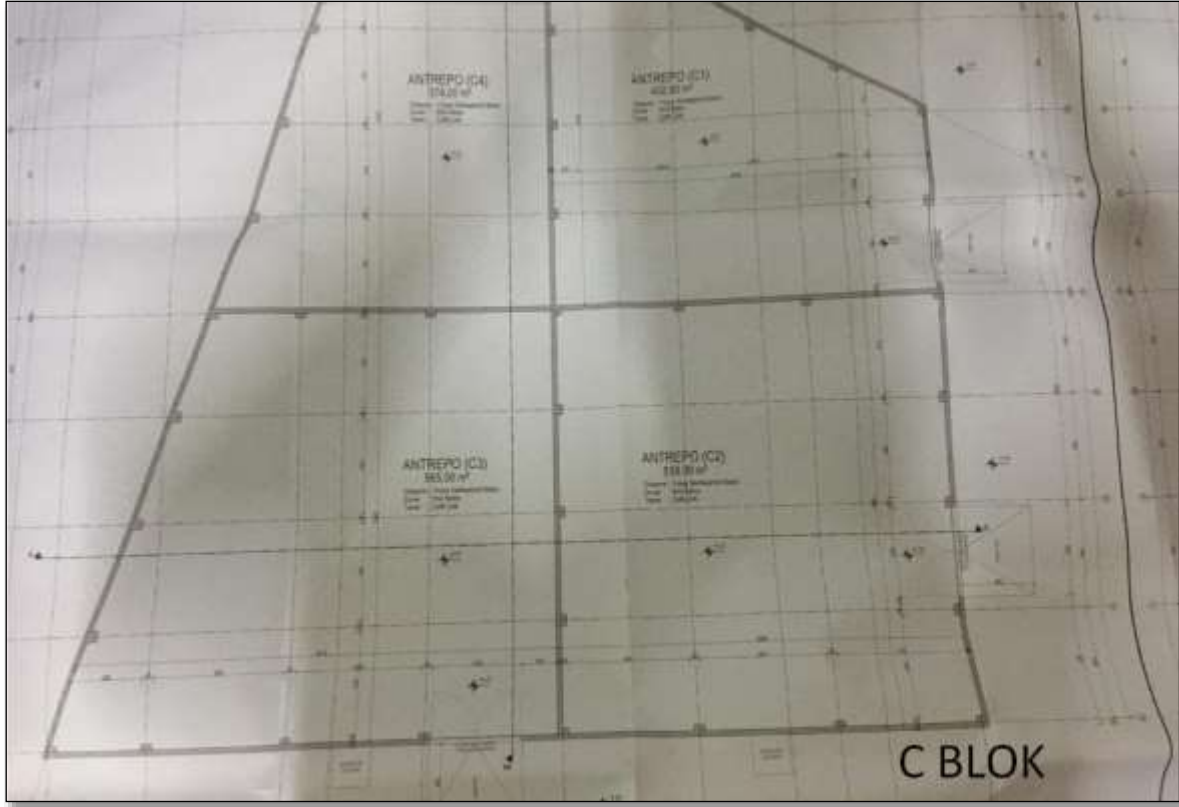
PROJEYİ KONTROL EDEN

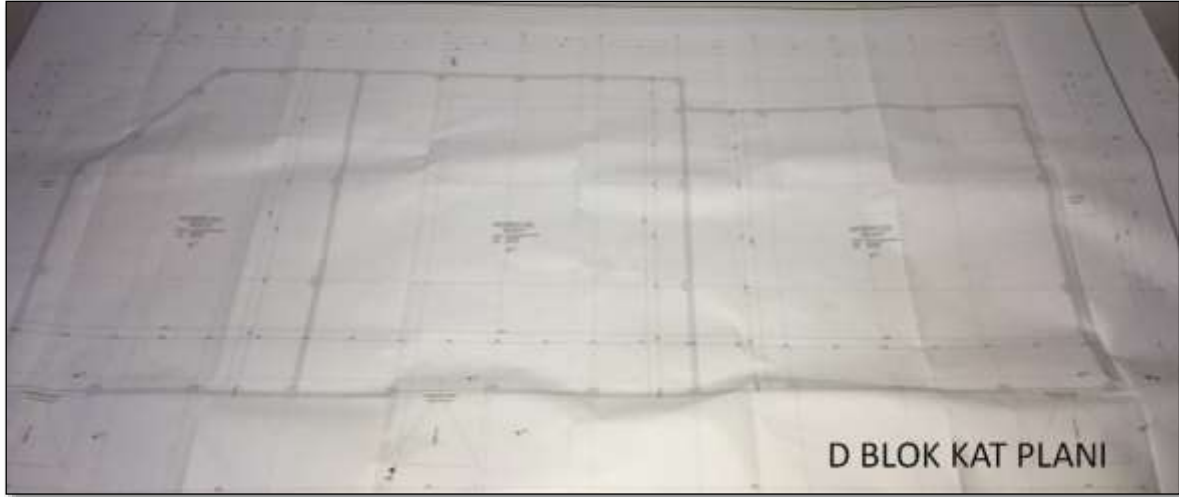
Adı Soyadı: / / 20
Görevi: / / 20
Tarih: / / 20
Düzce Belediyesi
Çevrelik Müdürlüğü

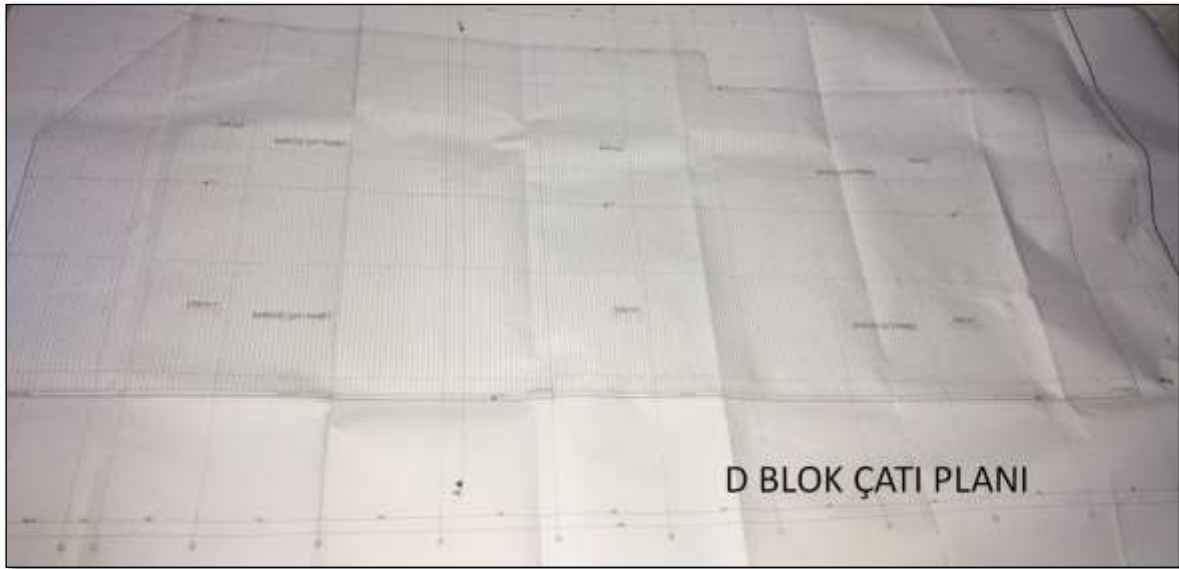
İLGİLİ İDARE ONAYI
Adı Soyadı: / / 20
Görevi: / / 20
Tarih: / / 20



*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.

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.





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan