



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 903

Kasım, 2020



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

➤ İş bu rapor, Elli sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	33
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	33
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	33
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	33
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	33
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	38

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

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	38
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	44
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	44
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	44
5.1	Pazar Yaklaşımı	46
5.2	Maliyet Yaklaşımı	49
5.3	Gelir Yaklaşımı	50
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	51
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	52
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	52
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	52
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	53
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	53
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	53
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	53
7.	SONUÇ	53
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
7.2	Nihai Değer Takdiri	54
8.	UYGUNLUK BEYANI	55
9.	RAPOR EKLERİ	55

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-903 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün 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>	11.630.000,00-TL (On Bir Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	13.723.400,00-TL (On Üç Milyon Yedi Yüz Yirmi Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*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 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-903 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği “İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası” olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren 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 değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 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 : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

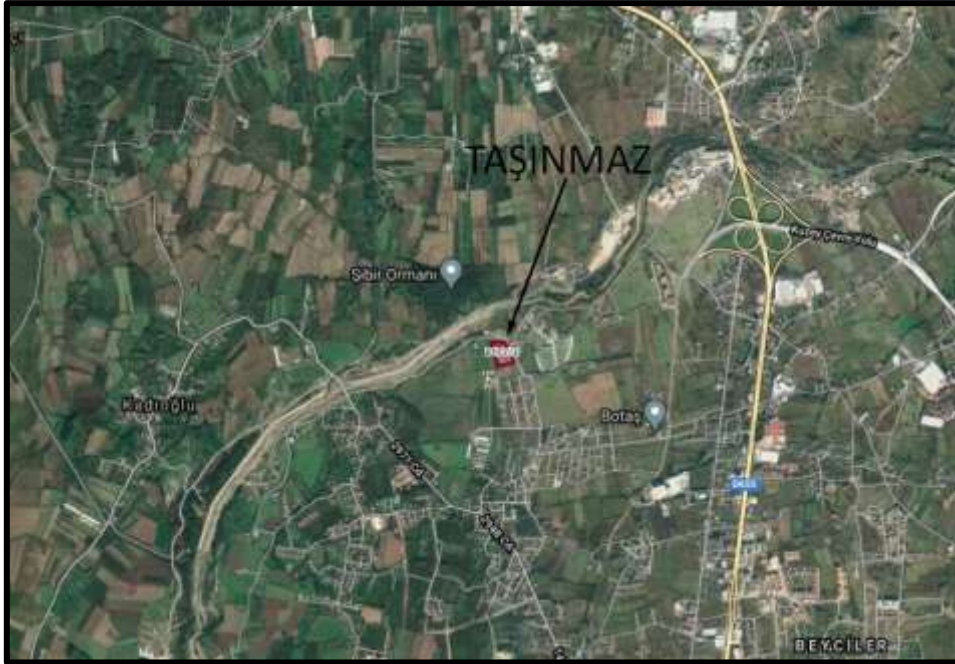
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

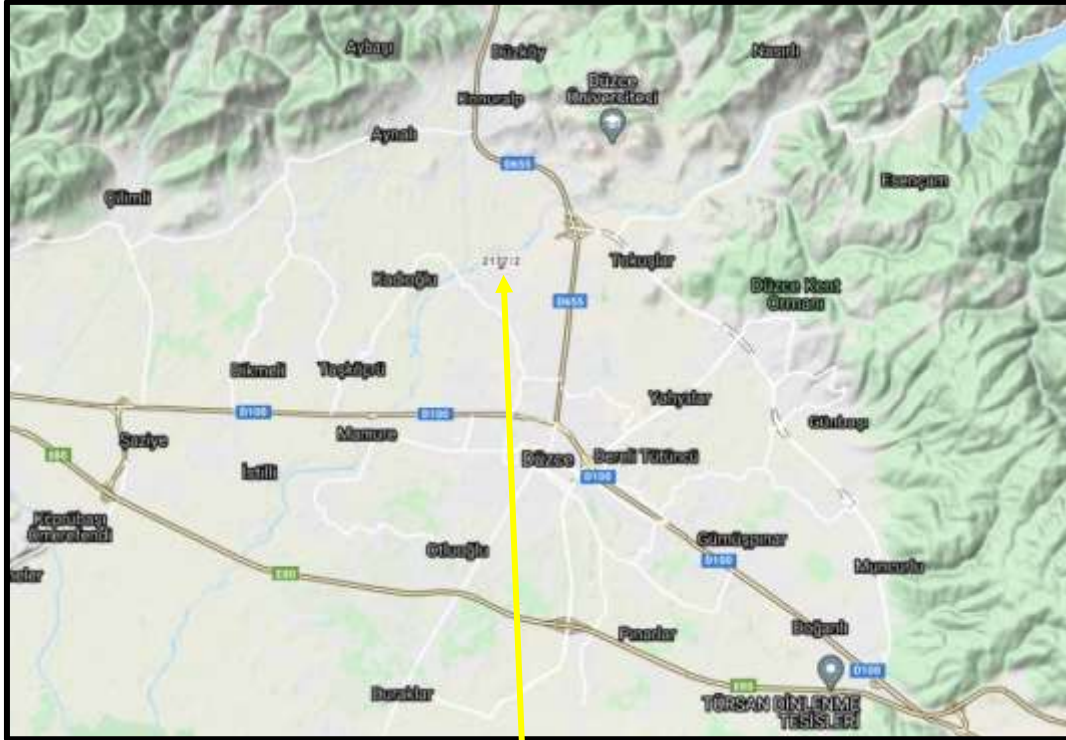
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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

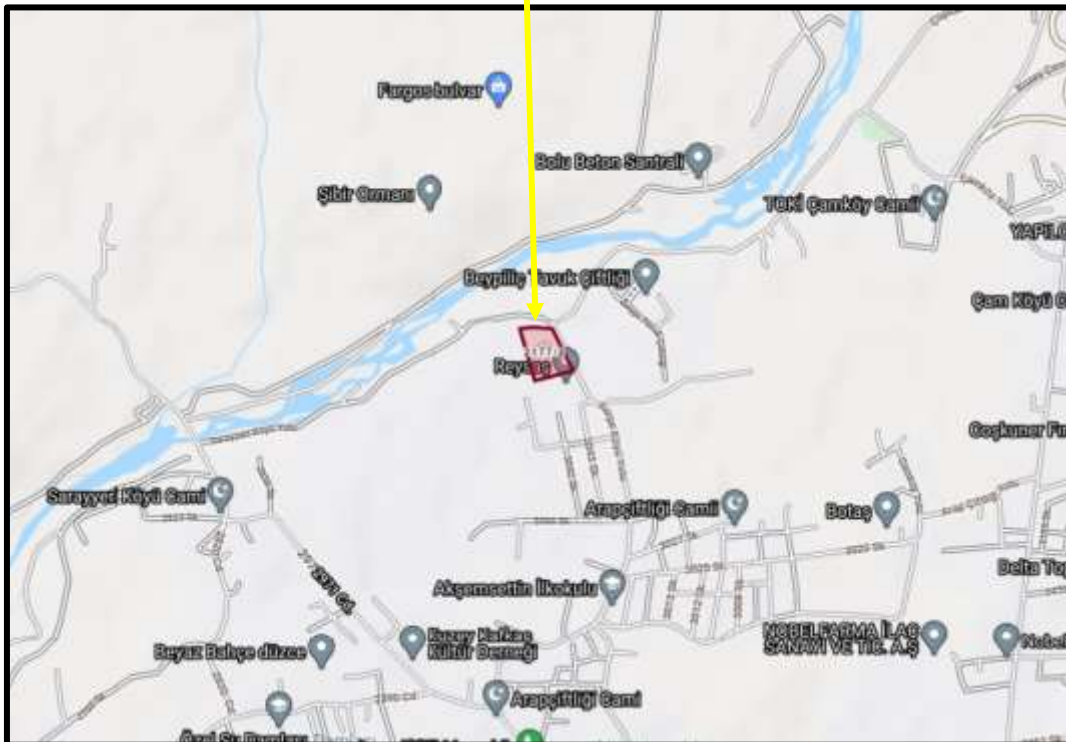
Taşınmaza Düzce yönünden ulaşmak için; Eski Akçakoca Caddesi kuzey yönünde takip edilir. Ardından Arapçiftliği yoluna girilir ve takip eden 3020 sokak üzerinde ilerlenilir. Sokağı Kuzey istikametten kesen Kerpe Köyü Yolu’na (3044. Sokak) dönülür 700m kadar ilerlendiğinde taşınmaz batı cephede konumludur.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



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8794 - Boylam: 31.1501

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

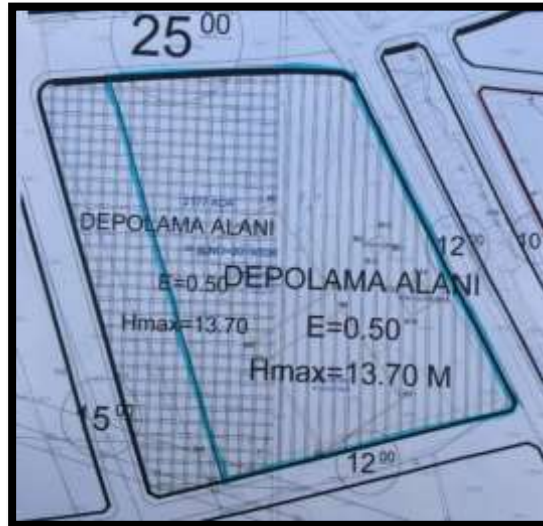
Rehin: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde AKBANK T.A.Ş. Lehine 1. Dereceden 30.000.000,00-TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (15.01.2020-16647)

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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



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

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.

Yapı Sahibinin

Adı Soyadı: **REYŞAŞ TAŞIMACILIN VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.**
Tic. Sic. No: **1166815470**

Adres: **SUL FANBEYLİ VERGİ DAİRESİ**
Tic. Sic. No: **7386194736**

Adı Soyadı: **ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:8 SAMANDIRA-KARTAL/İSTANBUL**

Yapı Mütahhhidinin

Adı Soyadı: **ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**
Tic. Sic. No: **21413338320**

Adres: **TEPECK VERGİ DAİRESİ**
Tic. Sic. No: **11.04.2008**

Adı Soyadı: **SANAYİ MAH. INTERTEKS KARŞISI SEFA İRİMEN BULVARI FIRAT SOK. NO:32 ZMİT KOCAELİ**

Santiye Şefinin

Adı Soyadı: **ÖZGÜR İBRAHİM YAVUZ**
Tic. Sic. No: **21413338320**

Adres: **TEPECK VERGİ DAİRESİ**
Tic. Sic. No: **11.04.2008**

Adı Soyadı: **SANAYİ MAH. INTERTEKS KARŞISI SEFA İRİMEN BULVARI FIRAT SOK. NO:32 ZMİT**

Farm Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

1. Katman: **12521 - Depo (İsran Amaçlı)**
2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

Yapı ile İlgili Özellikler

1. Katman: **2800.00**

2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

Yapının Teknik Özellikleri

1. Katman: **2800.00**

2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

Yapı Projesi

1. Katman: **2800.00**

2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

Yapı Projesi

1. Katman: **2800.00**

2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

Yapı Projesi

1. Katman: **2800.00**

2. Katman: **2800.00**

3. Katman: **2800.00**

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

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

100836

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 Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: REYŞAŞ TAAHHÜTLÜK LİMİTİ T.C. ANKARA 29621266524		2. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZGÜR MODERN YAPI TEKİNGİTİCİ LTD. ŞTİ.		3. Adı soyadı, unvanı: ÖZGÜR İLHA YAVUZ	
4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ABDURRAHMAN GAZİ MAH ELMAŞ CAD. NO: 6 SAMSUN KANTALİSTANBUL		5. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SAMSUN MAH. İNTERTEKS KARŞI SEFA SÜMEN BULVARI FIRAT SOK. NO: 32 KOCALİ		6. Adı soyadı, unvanı: SAMSUN MAH. İNTERTEKS KARŞI SEFA SÜMEN BULVARI FIRAT	
7. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		8. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8325		9. Adı soyadı, unvanı: 21413316320	
10. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		11. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8325		12. Adı soyadı, unvanı: 21413316320	
13. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		14. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8325		15. Adı soyadı, unvanı: 21413316320	
16. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		17. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8325		18. Adı soyadı, unvanı: 21413316320	
19. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		20. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8325		21. Adı soyadı, unvanı: 21413316320	
22. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 23477		23. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 8			

[illegible]

YAPI RUHSATI

Building Licence

03-03-2020

03-03-2020

1. Ruhsat Verilen Kurum: DÜZCE BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi: DÜZCE

3. İl: DÜZCE

4. İlçe: MERKEZ

5. Mahalle/Mevki: ARAPÇIYIĞI MAH.

6. Mahalle numarası: 09

7. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: 3044

8. Çekim/Sokak/Bulvar/Meydan numarası: 58

9. Dış kapı no: 430

10. Site adı:

11. Yapı türü ve sınıfı:

12. Yıkılma sınıfı:

13. Yıkılma sınıfı:

14. Yıkılma sınıfı:

15. Yıkılma sınıfı:

16. Yıkılma sınıfı:

17. Yıkılma sınıfı:

18. Yıkılma sınıfı:

19. Yıkılma sınıfı:

20. Yıkılma sınıfı:

21. Yıkılma sınıfı:

22. Yıkılma sınıfı:

23. Yıkılma sınıfı:

24. Yıkılma sınıfı:

25. Yıkılma sınıfı:

26. Yıkılma sınıfı:

27. Yıkılma sınıfı:

28. Yıkılma sınıfı:

29. Yıkılma sınıfı:

30. Yıkılma sınıfı:

31. Yıkılma sınıfı:

32. Yıkılma sınıfı:

33. Yıkılma sınıfı:

34. Yıkılma sınıfı:

35. Yıkılma sınıfı:

36. Yıkılma sınıfı:

37. Yıkılma sınıfı:

38. Yıkılma sınıfı:

39. Yıkılma sınıfı:

40. Yıkılma sınıfı:

41. Yıkılma sınıfı:

42. Yıkılma sınıfı:

43. Yıkılma sınıfı:

44. Yıkılma sınıfı:

45. Yıkılma sınıfı:

46. Yıkılma sınıfı:

47. Yıkılma sınıfı:

48. Yıkılma sınıfı:

49. Yıkılma sınıfı:

50. Yıkılma sınıfı:

51. Yıkılma sınıfı:

52. Yıkılma sınıfı:

53. Yıkılma sınıfı:

54. Yıkılma sınıfı:

55. Yıkılma sınıfı:

56. Yıkılma sınıfı:

57. Yıkılma sınıfı:

58. Yıkılma sınıfı:

59. Yıkılma sınıfı:

60. Yıkılma sınıfı:

61. Yıkılma sınıfı:

62. Yıkılma sınıfı:

63. Yıkılma sınıfı:

64. Yıkılma sınıfı:

65. Yıkılma sınıfı:

66. Yıkılma sınıfı:

67. Yıkılma sınıfı:

68. Yıkılma sınıfı:

69. Yıkılma sınıfı:

70. Yıkılma sınıfı:

71. Yıkılma sınıfı:

72. Yıkılma sınıfı:

73. Yıkılma sınıfı:

74. Yıkılma sınıfı:

75. Yıkılma sınıfı:

76. Yıkılma sınıfı:

77. Yıkılma sınıfı:

78. Yıkılma sınıfı:

79. Yıkılma sınıfı:

80. Yıkılma sınıfı:

81. Yıkılma sınıfı:

82. Yıkılma sınıfı:

83. Yıkılma sınıfı:

84. Yıkılma sınıfı:

85. Yıkılma sınıfı:

86. Yıkılma sınıfı:

87. Yıkılma sınıfı:

88. Yıkılma sınıfı:

89. Yıkılma sınıfı:

90. Yıkılma sınıfı:

91. Yıkılma sınıfı:

92. Yıkılma sınıfı:

93. Yıkılma sınıfı:

94. Yıkılma sınıfı:

95. Yıkılma sınıfı:

96. Yıkılma sınıfı:

97. Yıkılma sınıfı:

98. Yıkılma sınıfı:

99. Yıkılma sınıfı:

100. Yıkılma sınıfı:

Yapı Sahibinin

Yapı Mühendisinin

Şantiye Şefinin

31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

34. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

35. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

39. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

40. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

41. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

43. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

44. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

45. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

46. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

47. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

48. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

49. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

50. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

51. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

52. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

53. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

54. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

55. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

56. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

57. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

58. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

59. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

60. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

61. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

62. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

63. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

64. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

65. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

66. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

67. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

68. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

69. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

70. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

71. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

72. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

73. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

74. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

75. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

76. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

77. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

78. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

79. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

80. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

81. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

82. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

83. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

84. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

85. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

86. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

87. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

88. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

89. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

90. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

91. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

92. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

93. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

94. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

95. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

96. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

97. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

98. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

99. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

100. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

41. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

42. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

43. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

44. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

45. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

46. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

47. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

48. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

49. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

50. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

51. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

52. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

53. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

54. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

55. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

56. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

57. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

58. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

59. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

60. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

61. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

62. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

63. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

64. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

65. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

66. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

67. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

68. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

69. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

70. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

71. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

72. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

73. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

74. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

75. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

76. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

77. Kullandığı malzeme, TC kimlik no

YAPI RUHSATI Building Licence									
1. Proje Adı: REYSAŞ GYO A.Ş. 5070					2. Proje No: 125736462				
3. Proje Sahibi: REYSAŞ GYO A.Ş.					4. Proje Yeri: 20-03-2020				
5. Proje İçeriği: Yeni Yapı					6. Proje Durumu: 2020/152-D				
7. Proje Adres: ANKARA, ÇANKAYA, ÇAYIRCIK, 06100					8. Proje Alanı: 10.000 m²				
9. Proje Alanı: 10.000 m²					10. Proje Alanı: 10.000 m²				
11. Proje Alanı: 10.000 m²					12. Proje Alanı: 10.000 m²				
13. Proje Alanı: 10.000 m²					14. Proje Alanı: 10.000 m²				
15. Proje Alanı: 10.000 m²					16. Proje Alanı: 10.000 m²				
17. Proje Alanı: 10.000 m²					18. Proje Alanı: 10.000 m²				
19. Proje Alanı: 10.000 m²					20. Proje Alanı: 10.000 m²				
21. Proje Alanı: 10.000 m²					22. Proje Alanı: 10.000 m²				
23. Proje Alanı: 10.000 m²					24. Proje Alanı: 10.000 m²				
25. Proje Alanı: 10.000 m²					26. Proje Alanı: 10.000 m²				
27. Proje Alanı: 10.000 m²					28. Proje Alanı: 10.000 m²				
29. Proje Alanı: 10.000 m²					30. Proje Alanı: 10.000 m²				
31. Proje Alanı: 10.000 m²					32. Proje Alanı: 10.000 m²				
33. Proje Alanı: 10.000 m²					34. Proje Alanı: 10.000 m²				
35. Proje Alanı: 10.000 m²					36. Proje Alanı: 10.000 m²				
37. Proje Alanı: 10.000 m²					38. Proje Alanı: 10.000 m²				
39. Proje Alanı: 10.000 m²					40. Proje Alanı: 10.000 m²				
41. Proje Alanı: 10.000 m²					42. Proje Alanı: 10.000 m²				
43. Proje Alanı: 10.000 m²					44. Proje Alanı: 10.000 m²				
45. Proje Alanı: 10.000 m²					46. Proje Alanı: 10.000 m²				
47. Proje Alanı: 10.000 m²					48. Proje Alanı: 10.000 m²				
49. Proje Alanı: 10.000 m²					50. Proje Alanı: 10.000 m²				
51. Proje Alanı: 10.000 m²					52. Proje Alanı: 10.000 m²				
53. Proje Alanı: 10.000 m²					54. Proje Alanı: 10.000 m²				
55. Proje Alanı: 10.000 m²					56. Proje Alanı: 10.000 m²				
57. Proje Alanı: 10.000 m²					58. Proje Alanı: 10.000 m²				
59. Proje Alanı: 10.000 m²					60. Proje Alanı: 10.000 m²				
61. Proje Alanı: 10.000 m²					62. Proje Alanı: 10.000 m²				
63. Proje Alanı: 10.000 m²					64. Proje Alanı: 10.000 m²				
65. Proje Alanı: 10.000 m²					66. Proje Alanı: 10.000 m²				
67. Proje Alanı: 10.000 m²					68. Proje Alanı: 10.000 m²				
69. Proje Alanı: 10.000 m²					70. Proje Alanı: 10.000 m²				
71. Proje Alanı: 10.000 m²					72. Proje Alanı: 10.000 m²				
73. Proje Alanı: 10.000 m²					74. Proje Alanı: 10.000 m²				
75. Proje Alanı: 10.000 m²					76. Proje Alanı: 10.000 m²				
77. Proje Alanı: 10.000 m²					78. Proje Alanı: 10.000 m²				
79. Proje Alanı: 10.000 m²					80. Proje Alanı: 10.000 m²				
81. Proje Alanı: 10.000 m²					82. Proje Alanı: 10.000 m²				
83. Proje Alanı: 10.000 m²					84. Proje Alanı: 10.000 m²				
85. Proje Alanı: 10.000 m²					86. Proje Alanı: 10.000 m²				
87. Proje Alanı: 10.000 m²					88. Proje Alanı: 10.000 m²				
89. Proje Alanı: 10.000 m²					90. Proje Alanı: 10.000 m²				
91. Proje Alanı: 10.000 m²					92. Proje Alanı: 10.000 m²				
93. Proje Alanı: 10.000 m²					94. Proje Alanı: 10.000 m²				
95. Proje Alanı: 10.000 m²					96. Proje Alanı: 10.000 m²				
97. Proje Alanı: 10.000 m²					98. Proje Alanı: 10.000 m²				
99. Proje Alanı: 10.000 m²					100. Proje Alanı: 10.000 m²				

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

YAPI RUHSATI Building License				1443147280			
1. Proje Adı: ... 2. Proje No: ... 3. Proje Adres: ... 4. Proje Alanı: ... 5. Proje Durumu: ...				6. Proje Tutarı: ... 7. Proje Tutarı: ... 8. Proje Tutarı: ... 9. Proje Tutarı: ... 10. Proje Tutarı: ...			
11. Proje Tutarı: ... 12. Proje Tutarı: ... 13. Proje Tutarı: ... 14. Proje Tutarı: ... 15. Proje Tutarı: ...				16. Proje Tutarı: ... 17. Proje Tutarı: ... 18. Proje Tutarı: ... 19. Proje Tutarı: ... 20. Proje Tutarı: ...			
21. Proje Tutarı: ... 22. Proje Tutarı: ... 23. Proje Tutarı: ... 24. Proje Tutarı: ... 25. Proje Tutarı: ...				26. Proje Tutarı: ... 27. Proje Tutarı: ... 28. Proje Tutarı: ... 29. Proje Tutarı: ... 30. Proje Tutarı: ...			
31. Proje Tutarı: ... 32. Proje Tutarı: ... 33. Proje Tutarı: ... 34. Proje Tutarı: ... 35. Proje Tutarı: ...				36. Proje Tutarı: ... 37. Proje Tutarı: ... 38. Proje Tutarı: ... 39. Proje Tutarı: ... 40. Proje Tutarı: ...			
41. Proje Tutarı: ... 42. Proje Tutarı: ... 43. Proje Tutarı: ... 44. Proje Tutarı: ... 45. Proje Tutarı: ...				46. Proje Tutarı: ... 47. Proje Tutarı: ... 48. Proje Tutarı: ... 49. Proje Tutarı: ... 50. Proje Tutarı: ...			
51. Proje Tutarı: ... 52. Proje Tutarı: ... 53. Proje Tutarı: ... 54. Proje Tutarı: ... 55. Proje Tutarı: ...				56. Proje Tutarı: ... 57. Proje Tutarı: ... 58. Proje Tutarı: ... 59. Proje Tutarı: ... 60. Proje Tutarı: ...			
61. Proje Tutarı: ... 62. Proje Tutarı: ... 63. Proje Tutarı: ... 64. Proje Tutarı: ... 65. Proje Tutarı: ...				66. Proje Tutarı: ... 67. Proje Tutarı: ... 68. Proje Tutarı: ... 69. Proje Tutarı: ... 70. Proje Tutarı: ...			
71. Proje Tutarı: ... 72. Proje Tutarı: ... 73. Proje Tutarı: ... 74. Proje Tutarı: ... 75. Proje Tutarı: ...				76. Proje Tutarı: ... 77. Proje Tutarı: ... 78. Proje Tutarı: ... 79. Proje Tutarı: ... 80. Proje Tutarı: ...			
81. Proje Tutarı: ... 82. Proje Tutarı: ... 83. Proje Tutarı: ... 84. Proje Tutarı: ... 85. Proje Tutarı: ...				86. Proje Tutarı: ... 87. Proje Tutarı: ... 88. Proje Tutarı: ... 89. Proje Tutarı: ... 90. Proje Tutarı: ...			
91. Proje Tutarı: ... 92. Proje Tutarı: ... 93. Proje Tutarı: ... 94. Proje Tutarı: ... 95. Proje Tutarı: ...				96. Proje Tutarı: ... 97. Proje Tutarı: ... 98. Proje Tutarı: ... 99. Proje Tutarı: ... 100. Proje Tutarı: ...			

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

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

Q
81

ATÖLYE81 MİMARLIK

MÜH. SAN. TİC. LTD. STİ.

M. UMUT ÖZDEMİR
mimar

MİMARİ PROJE

ATATÜRK BULVARI GONCAOĞLU APT. KAT: D3 81000 DÜZCE
tel: +90 380 534 91 01 fax: +90 380 534 91 03 e-mail: atolye81@yahoo.com.tr

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

BELGE UYGULAMASINA GÖRE

İmarat Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Gurubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taahhüt Sistemi	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kgm²	Bağımsız Bölüm
ZB			1	3168 m²	-					

ARSANIN

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

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

MİMARLAR ODASI ONAYI



YAPI DENETİMİ ONAYI

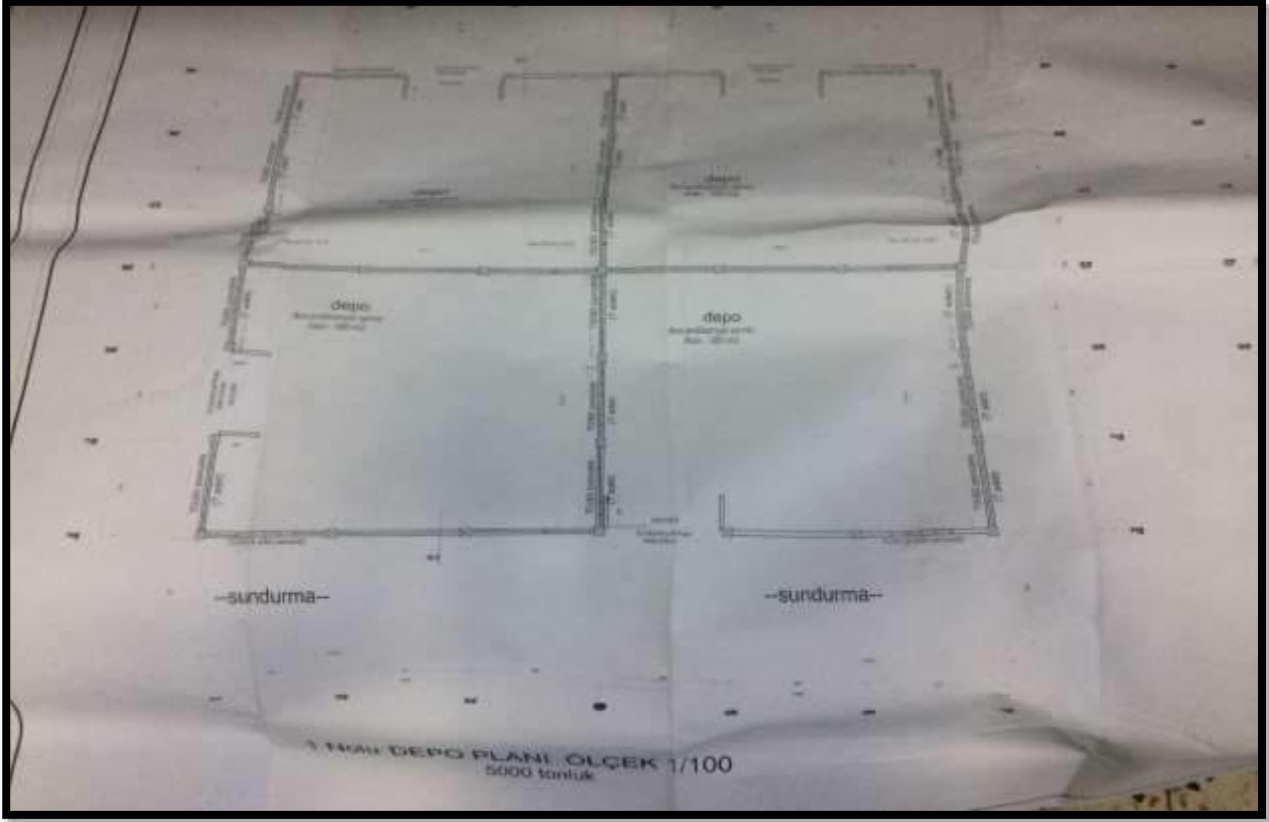
TASDİKAT UNUR

ROTAM Yapı Denetim

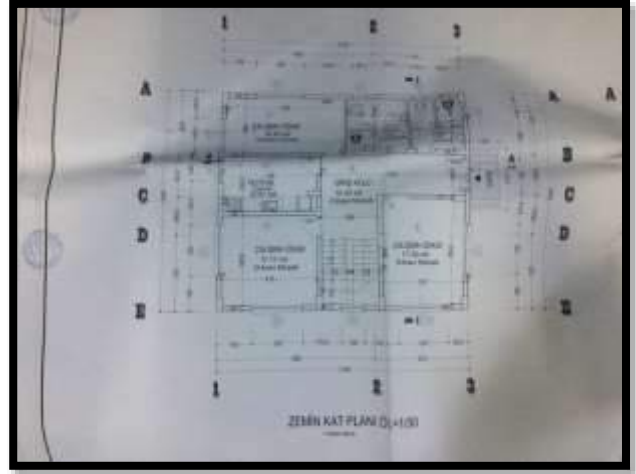
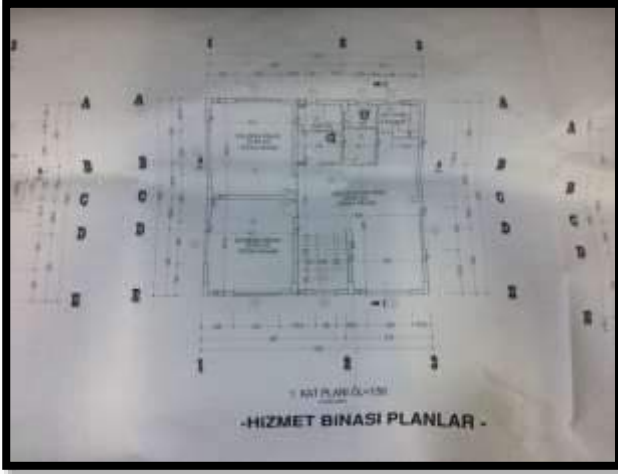
Ahmet ERGİZCİ

Sicil No: 10209

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

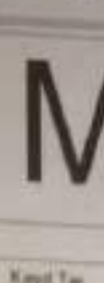
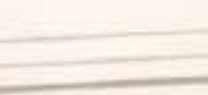


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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



	ÖZER MİMARLIK Akmer- Akmerli Mah. Cumhuriyet C.Daki 5/102 Mahallesi FOMER E-mail : miharcagdas@ozermimarlik.com.tr GSM : 5306 18 54 22	F. Özge GÜLER Mimar			
M	REYSAŞ GYO A.Ş. YE AIT ANTREPO BİNASI D BLOK ARAPÇİFTLİĞİ MAH. MERKEZ DÜZCE				
TAPU BİLGİLERİ					
Keyfiyet Tar.	Ada	Pafta	Parşel	İmar Dur.	Tapu Alanı
-	2177	026a1363c	2	2019/201	10253,87 m²
T.A.K.S.	K.A.K.S.	Emsal Alanı	Taban Alanı	Toplam İnş. Alanı	-
-	E=0,00	1297,00 m²	1297,00 m²	1297,00 m²	-
YAPILACAK BİNA BİLGİLERİ					
İnşaat No'lu	Kat Adedi	Subasman Kott	Sapak Kott	Kull.Arması	Yapı Türü
BETONARME-GELEK	1	+0,50	+10,20	ANTREPO	2-B
PROJE MOELLİFLERİ					
Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı
Mimari Proje	Fatmaur Ozge OZER	Mimar	Proje Çizen	Muhammed KALAYCI	İng.Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	Isı Yalıtım		Makine Müh.
Mekanik Proje	MİRAC YILDIRIM	Makine Müh.	Kat Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeo-lojik Et.		Jeo-lojik Müh.
Peyzaj	-	Jeo-lojik Et.			Jeo-lojik Müh.
YAPI SORUMLULARI					
Görevi	Adı Soyadı	Belge No	Görevi	Adı Soyadı	Belge No
Müteahhit			Yar. Kontrol		
Şantiye Şefi			Yar. Kontrol		
YAPI DENETİM FENNİ MESULER				YAPI DENETİM ONAYI	
Den. Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Denetçi No	 02/08/2023 tarihinde yapıldığı görülen inceleme sonucunda yapının teknik şartnamelere uygun olduğu ve gerekli belgelerin tamamlandığı tespit edilmiştir. Yapının inşaatına devam edilebilir.	
Proj.Uyg. Den.		İng. Müh.			
Proj.Uyg. Den.		İng. Müh.			
Proj.Uyg. Den.		Mimar			
Proj.Uyg. Den.		Elektrik Müh.			
Proj.Uyg. Den.		Mak. Müh.			
MİMARİ PROJE MOELLİFİ			MİMARİ PROJE ONAYI		
Adı Soyadı : Fatmaur Ozge OZER Unvanı : Mimar Cep Sic. No : 5754C Resmî Tesc. No : 61-0254 Kimlik No : 15374210868 Çalış Tarihi : _____ 5263 sayılı yasa gereğince moellifin adı altında imzalamış olduğu belirtilir.			Sunulan proje mak. düzenlenmiş projeye göre yapılan inceleme sonucu 02/08/2023 tarihinde 10/10'ya uygun olarak kabul edilmiştir.		
					
PROJESİNİ KONTROL EDEN			İLGLİ İDARE ONAYI		
Adı Soyadı : _____ Görevi : _____ Tarih : ____/____/____			Adı Soyadı : _____ Görevi : _____ Tarih : ____/____/____		
					



ÖZER
MİMARLIK

Adres : Akıncılar Mah. Denizyolu, Ç.Bak. 5102 Merkez / DÜZCE
E-posta : ozermimarlik@gmail.com
GSM : 0 525 131 52 22

F. Özge GÜLER
Mimar

M

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

TAPU BİLGİLERİ

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

YAPILACAK BİNA BİLGİLERİ

İnşaat Niveli	Kat Adedi	Subasman Kotu	Sagık Kotu	Kull. Amacı	Yapı Sınıfı
SEÇİMİ-CEKİ	1	+0,07	+10,42	ANTREPO	2-B

PROJE MÜELLİFLERİ

Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı	Proje Konusu	Adı Soyadı	Unvanı
Mimar Proje	Fatmanur Özge ÖZER	Mimar	Proje Çizen	Muhammed KALAYCI	İnş. Tek.
Statik Proje	Murat ÖNER	İnşaat Müh.	Isı Yalıtım		Makine Müh.
Mekanik Proje	MİRAÇ YILDIRIM	Makine Müh.	Kal. Doğalgaz		Makine Müh.
Elektrik Tes.	Feyyaz Coşkun	Elektrik Müh.	Jeojeolojik Et.		Jeojeolojik Müh.
Peayaj	-	Jeojeolojik Et.			Jeojeolojik Müh.

YAPİ SORUMLULARI

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

YAPİ DENETİM 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.	

YAPİ DENETİM ONAYI

KTÖB sayılı yasa ile getirilen yapı denetim ve denetim kuruluşları hakkında kanunla...

TETKİK EDİLDİ

ENTİM YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ.

Sicil Sicil No: 26111 Mühür Sicil No: 11011111
Tic. Sicil No: 11011111 M. Sicil No: 11011111
Tic. Sicil No: 11011111 M. Sicil No: 11011111

TETKİK EDİLDİ

UYGUNDUR

İLGİLİ İDARE ONAYI

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: Fatmanur Özge ÖZER
Unvanı: Mimar
Tic. Sicil No: 11011111
M. Sicil No: 11011111
Tic. Sicil No: 11011111
M. Sicil No: 11011111

MİMARİ PROJE ONAYI

Adı Soyadı: F. Özge GÜLER
Unvanı: Mimar
Tic. Sicil No: 11011111
M. Sicil No: 11011111

İLGİLİ İDARE ONAYI

Adı Soyadı: ...
Unvanı: ...
Tic. Sicil No: ...
M. Sicil No: ...

PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı: ...
Unvanı: ...
Tic. Sicil No: ...
M. Sicil No: ...

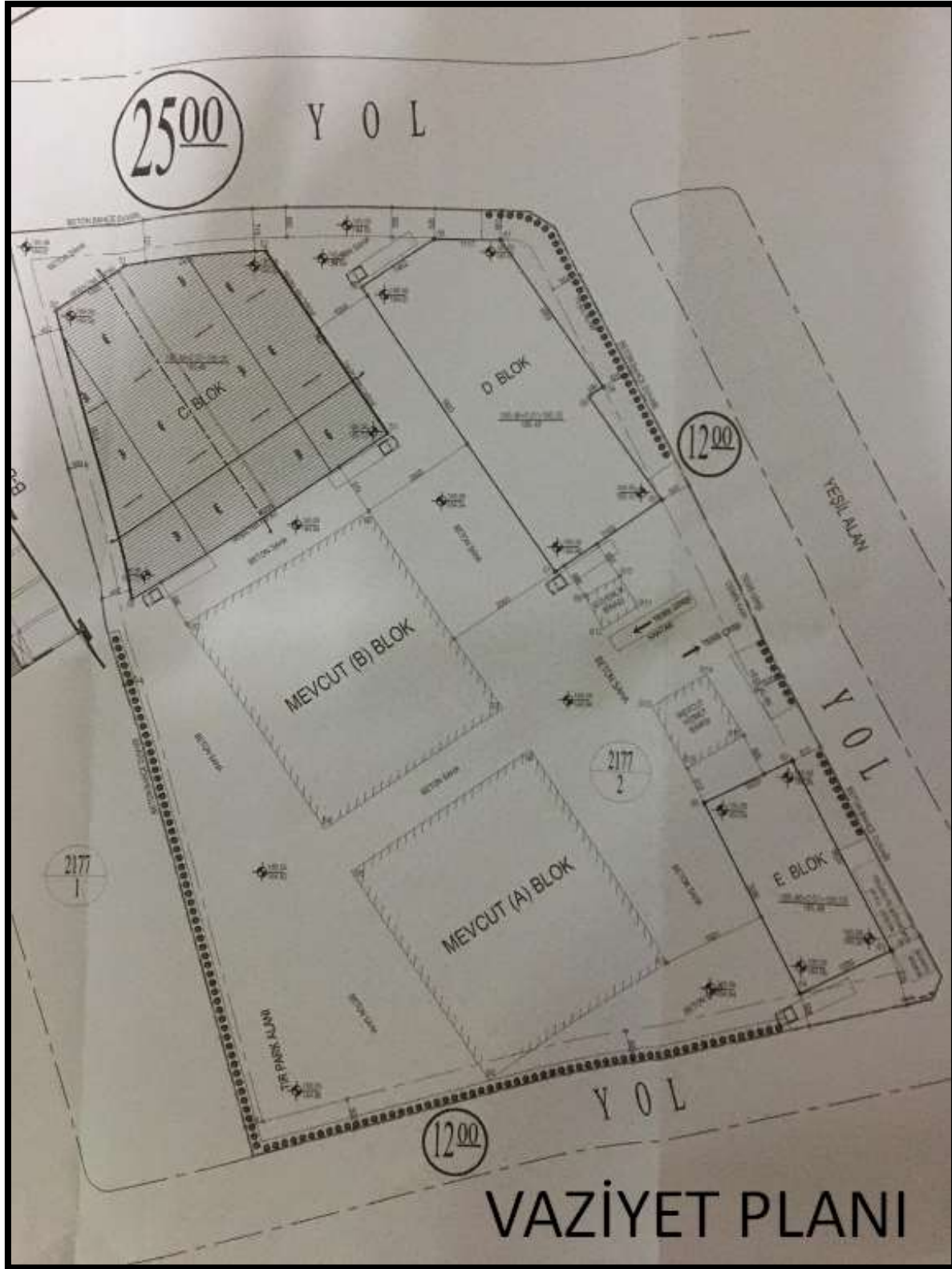
PROJEYİ KONTROL EDEN

Adı Soyadı: ...
Unvanı: ...
Tic. Sicil No: ...
M. Sicil No: ...

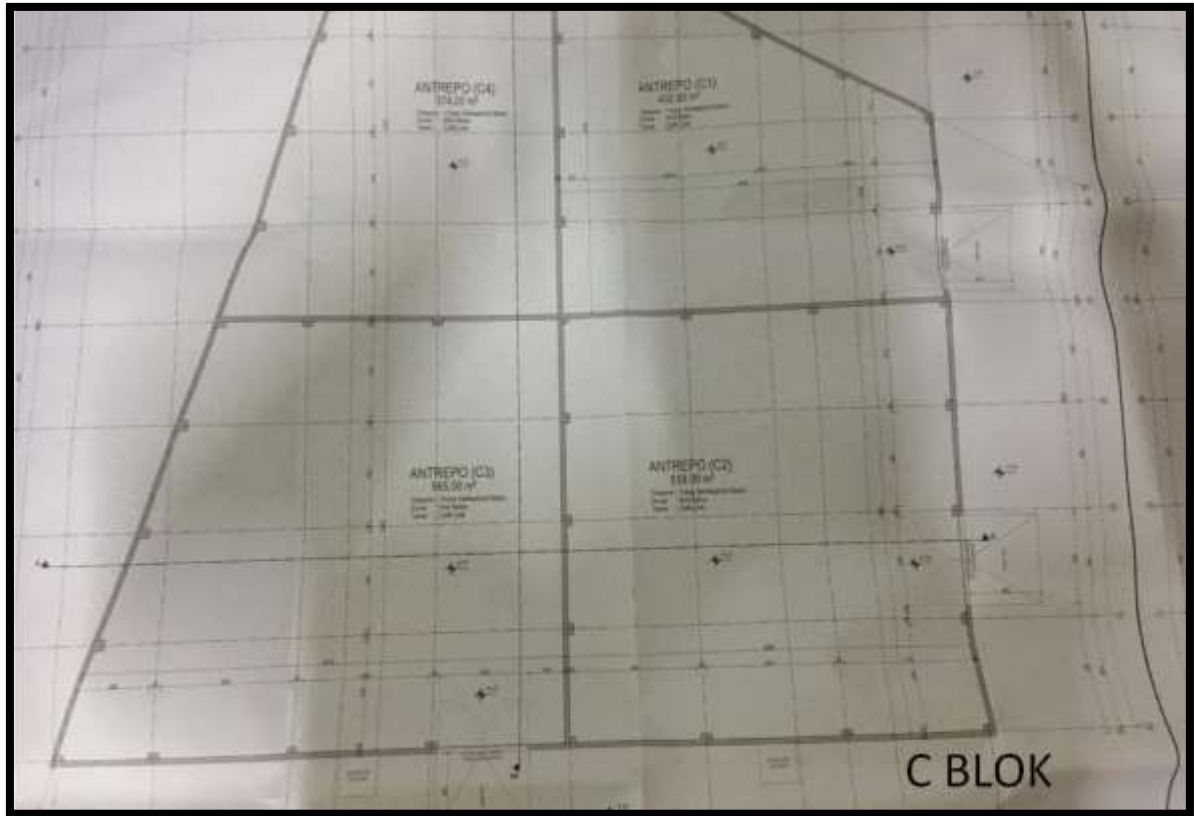
İLGİLİ İDARE ONAYI

Adı Soyadı: ...
Unvanı: ...
Tic. Sicil No: ...
M. Sicil No: ...

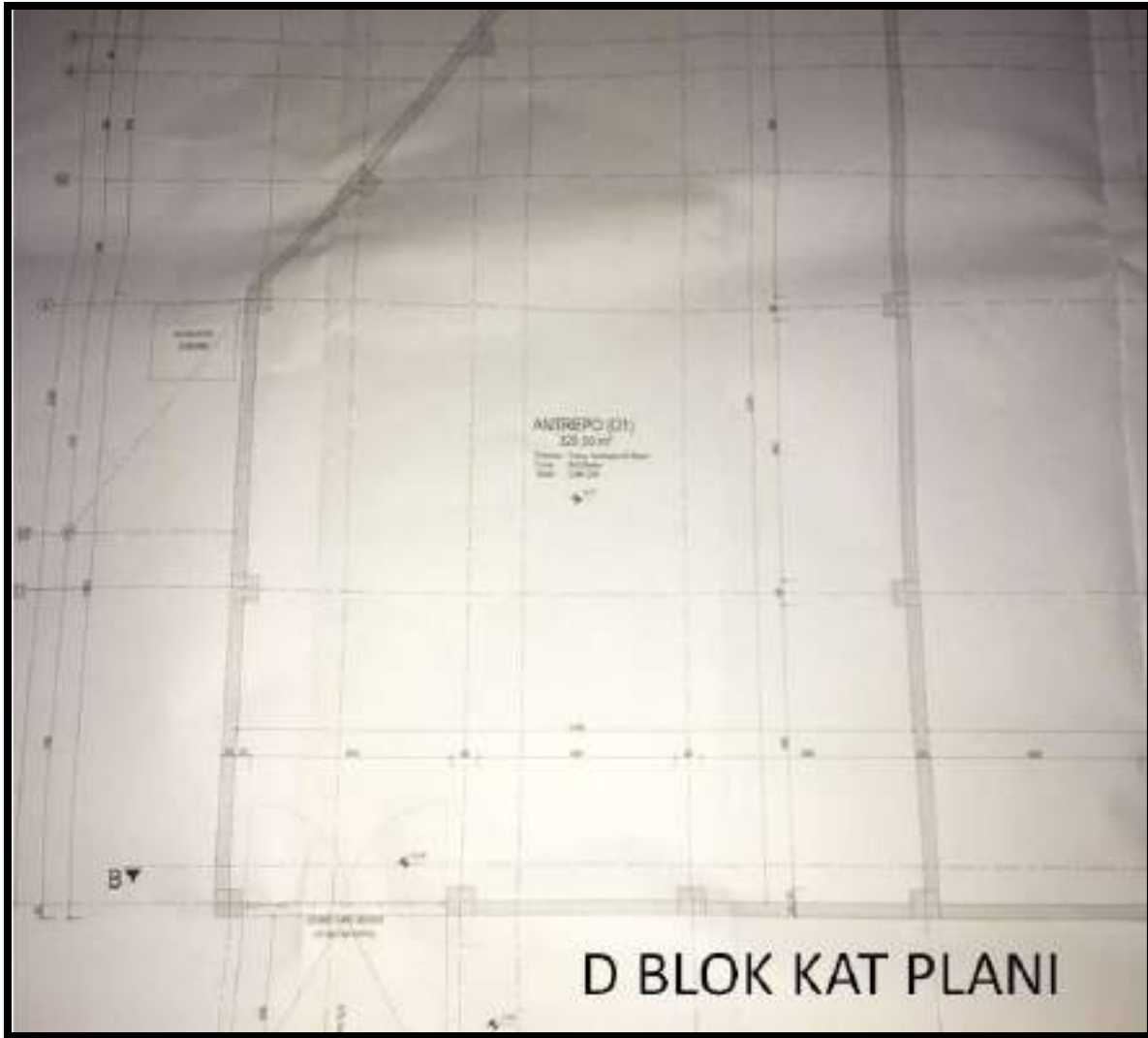
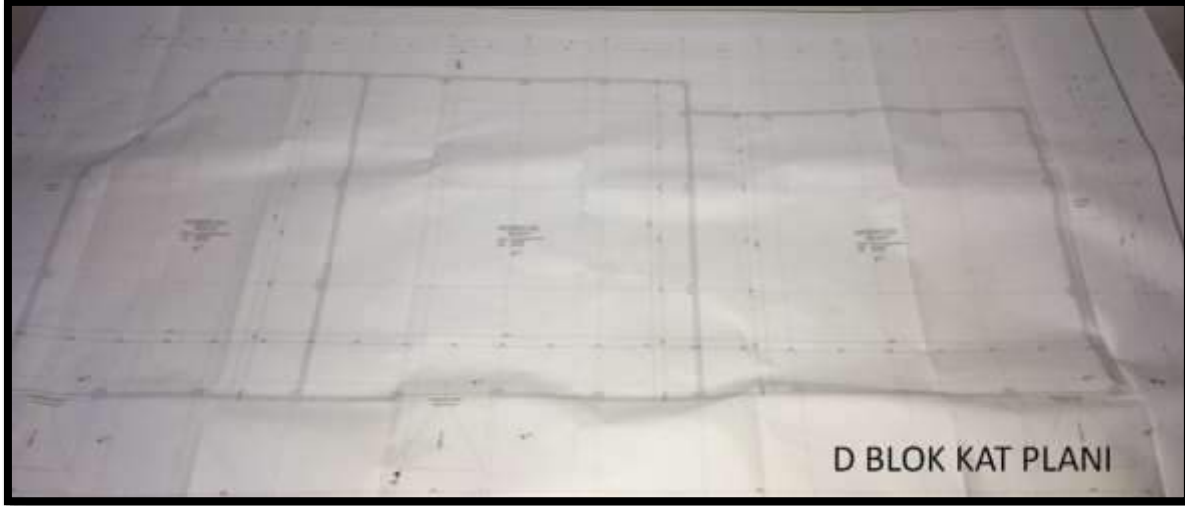
*Bu Rapor, 5076 Sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, Raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

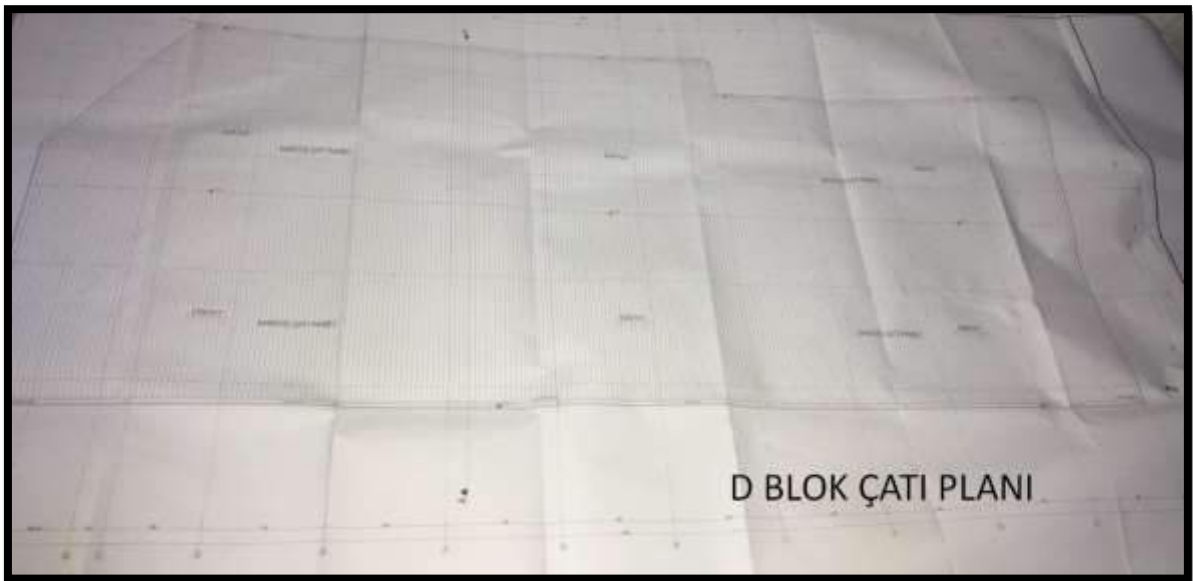
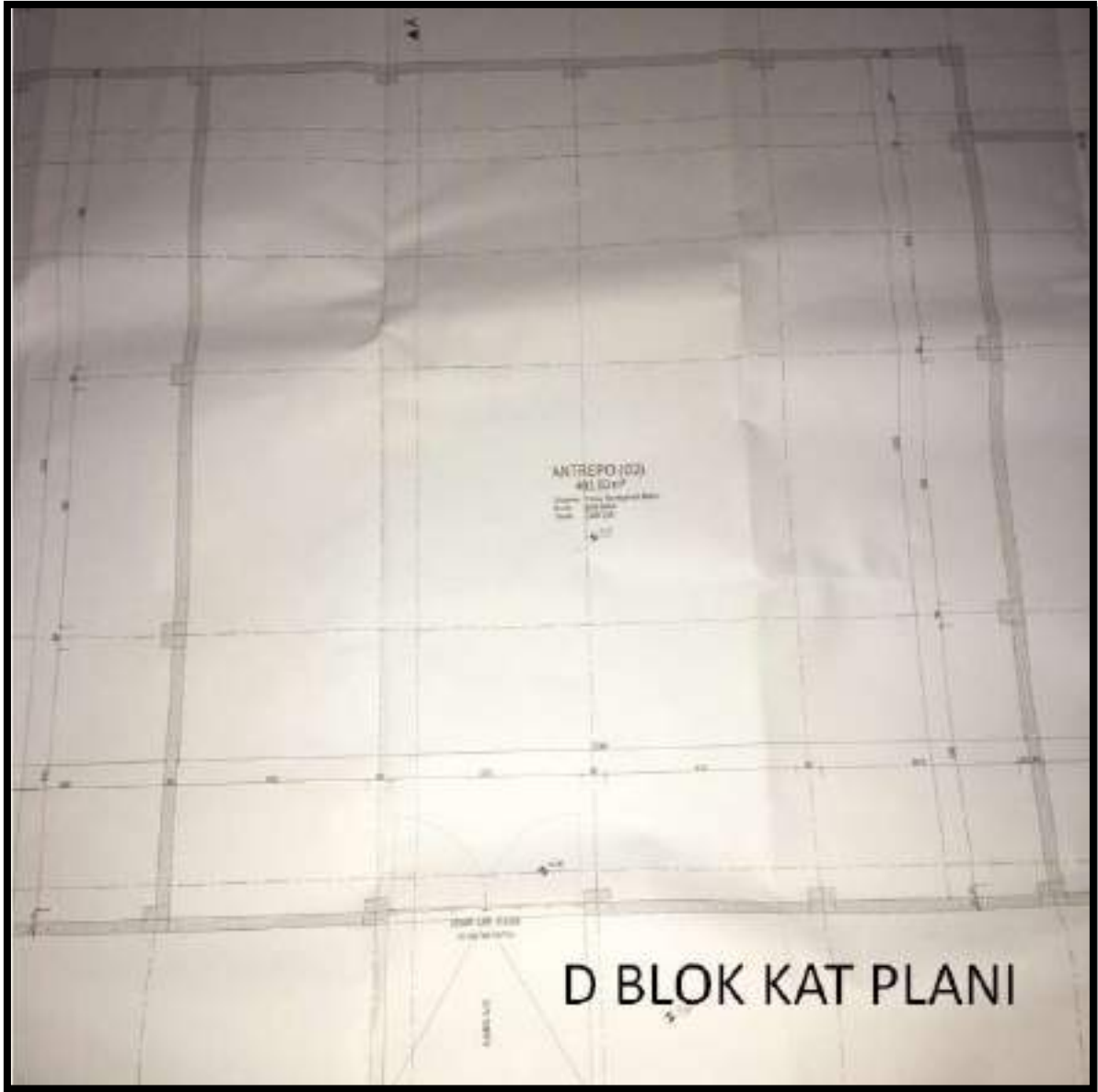


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

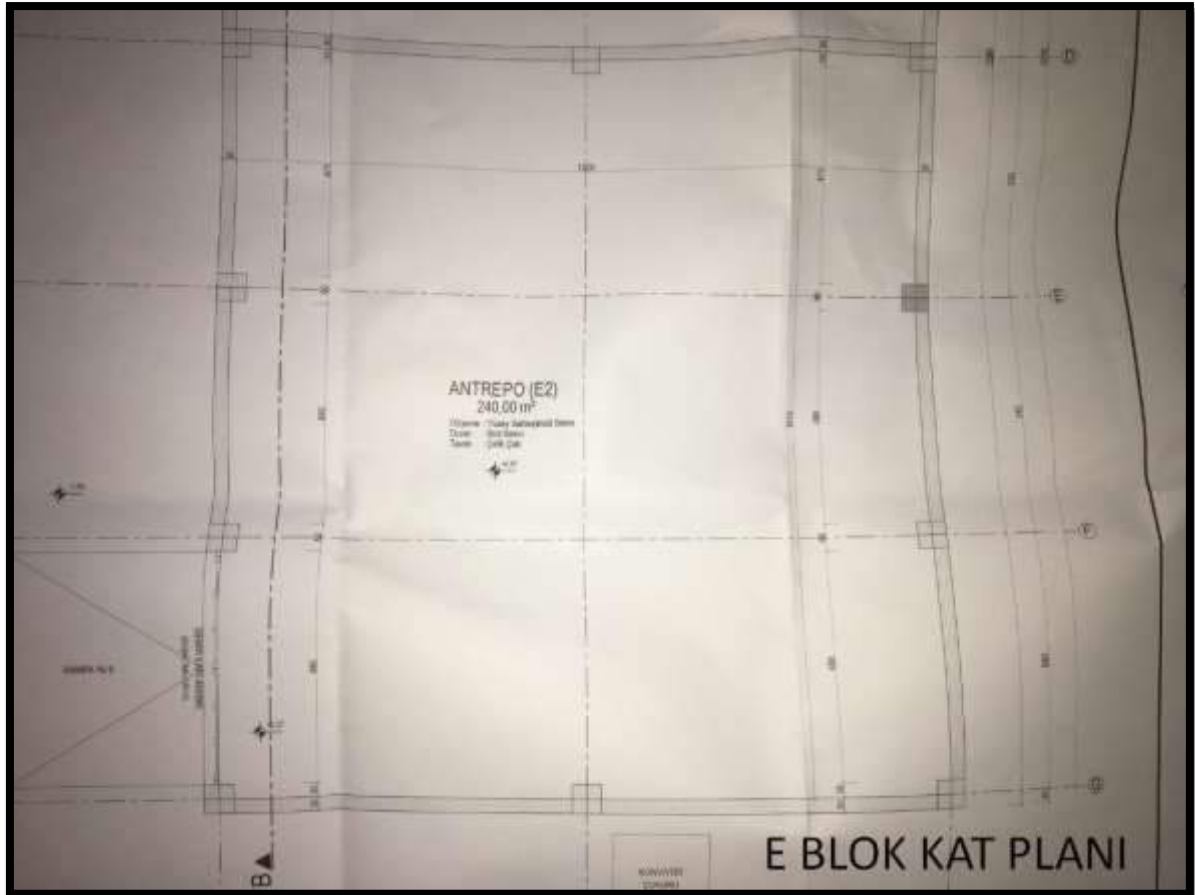


*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.









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

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

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi Entim Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

2019 yılı sonunda Düzce ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgiler ⁽¹⁾											
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir nüfusu	Şehirde oturan %	Alanı km ² (2)	km ² 'ye düşen kişi
Akçakoca	38.846	38.639	-0,53	1	8	43	12.231	26.408	68,35	380	102
Cumayeri	14.895	14.649	-1,65	1	5	21	4.455	10.194	69,59	113	130
Çilimli	20.266	19.876	-1,43	1	7	20	9.784	10.192	51,02	85	235
Gölyaka	20.353	20.179	-0,85	1	10	21	10.175	10.004	49,58	228	89
Gümüşova	15.647	15.842	1,25	1	6	18	7.636	8.206	51,80	103	154
Kaynaşlı	20.772	20.454	-1,53	1	7	20	10.866	9.588	46,88	237	86
Merkez İlçe	240.633	247.419	2,82	3	68	96	57.675	189.744	76,69	710	348
Yığılca	16.432	15.008	-8,67	1	4	39	11.982	3.026	20,16	636	24
DÜZCE	387.844	392.168	1,11	10	115	278	124.804	267.362	68,18	2.492	157

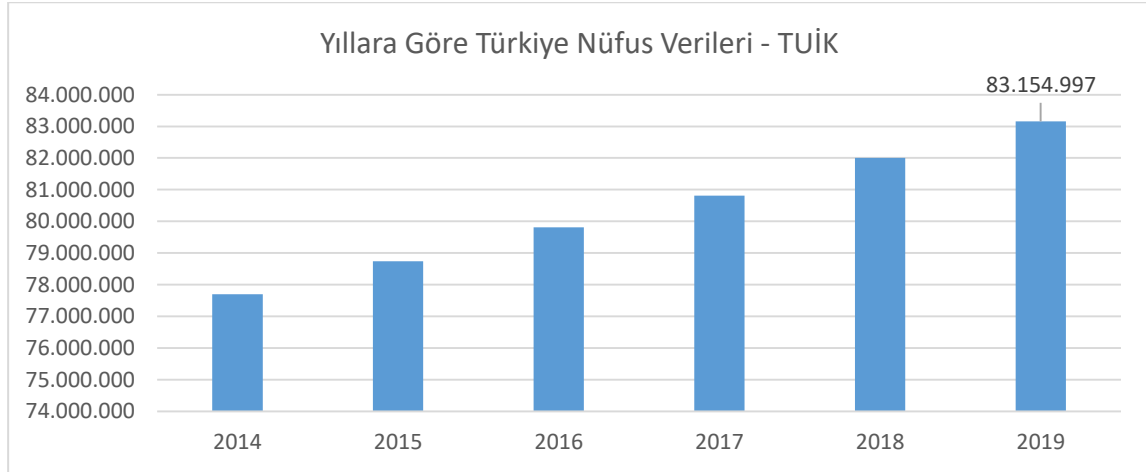


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

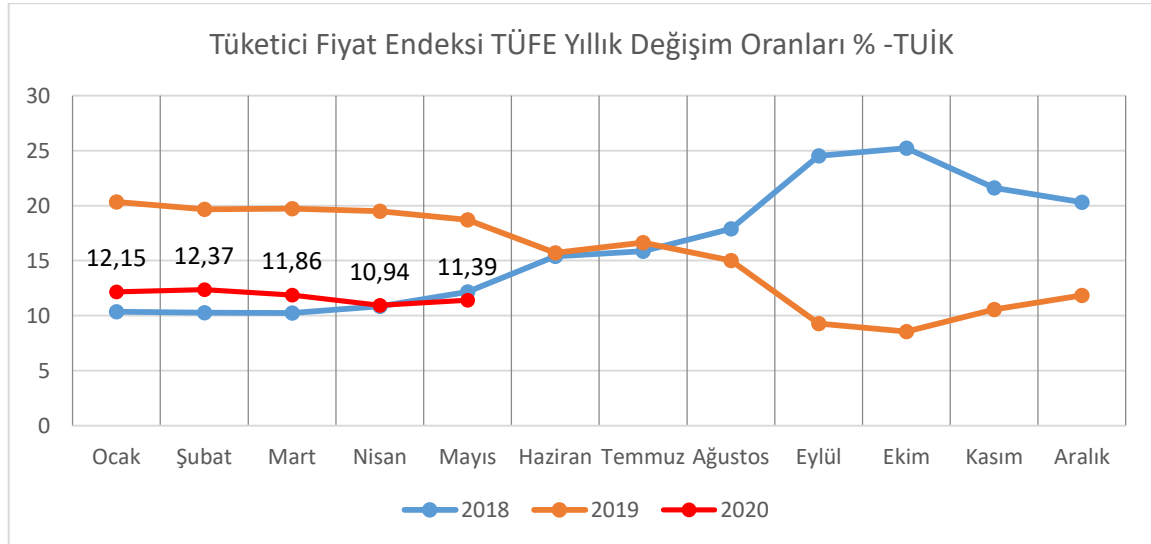
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



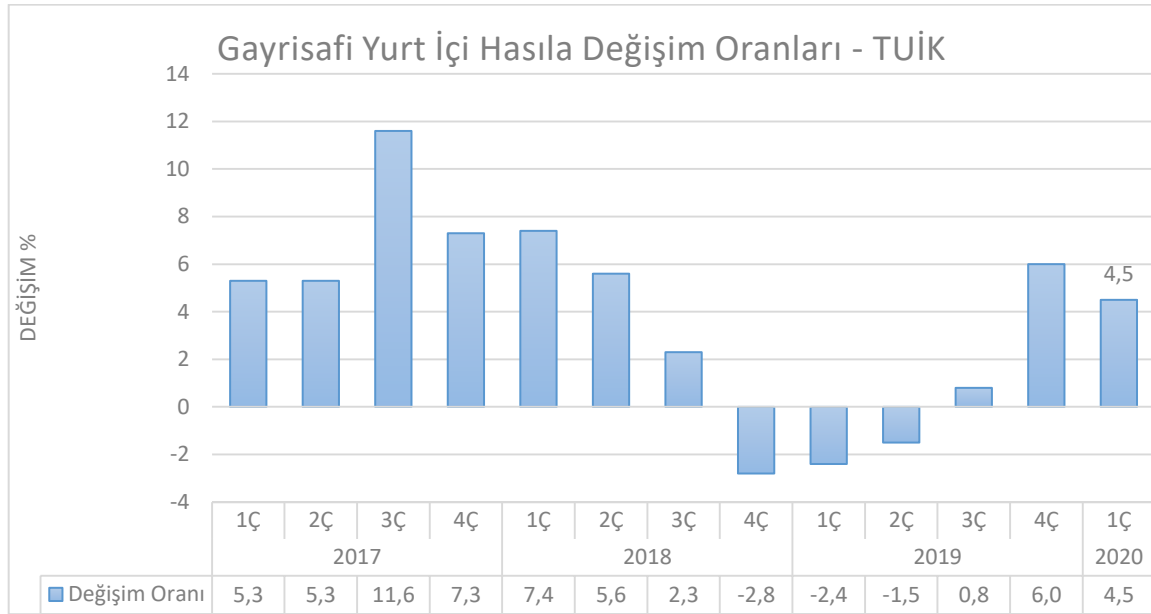
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

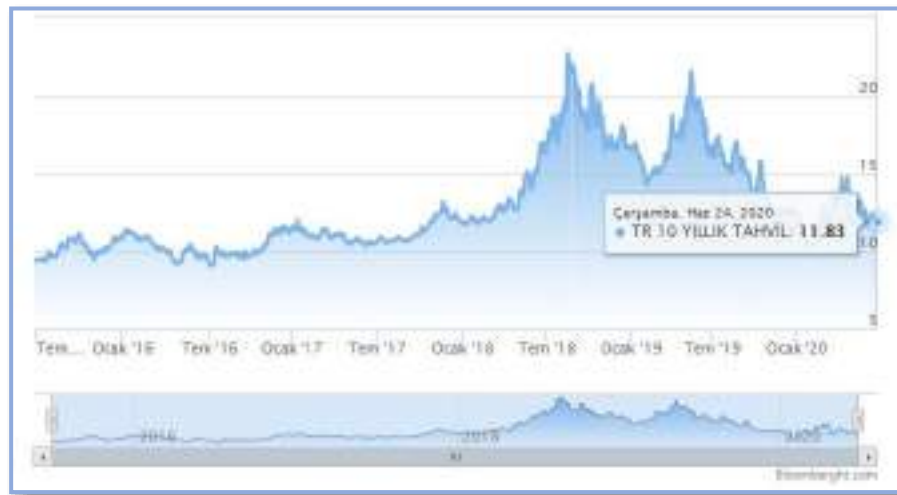
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’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 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

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

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

Yerinde yapılan tespitlere ve onaylı mimari projelere göre;

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

Ek Depo Binaları

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

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

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

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

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

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

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

TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER





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



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



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



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

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

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

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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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

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

satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

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

İlgilisi : 0 (505) 447 52 58

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

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

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

İlgilisi: 0 (380) 524 00 81

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

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

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

İlgilisi: 0 (533) 469 67 67

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

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

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

İlgilisi: 0 (542) 359 78 49

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

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

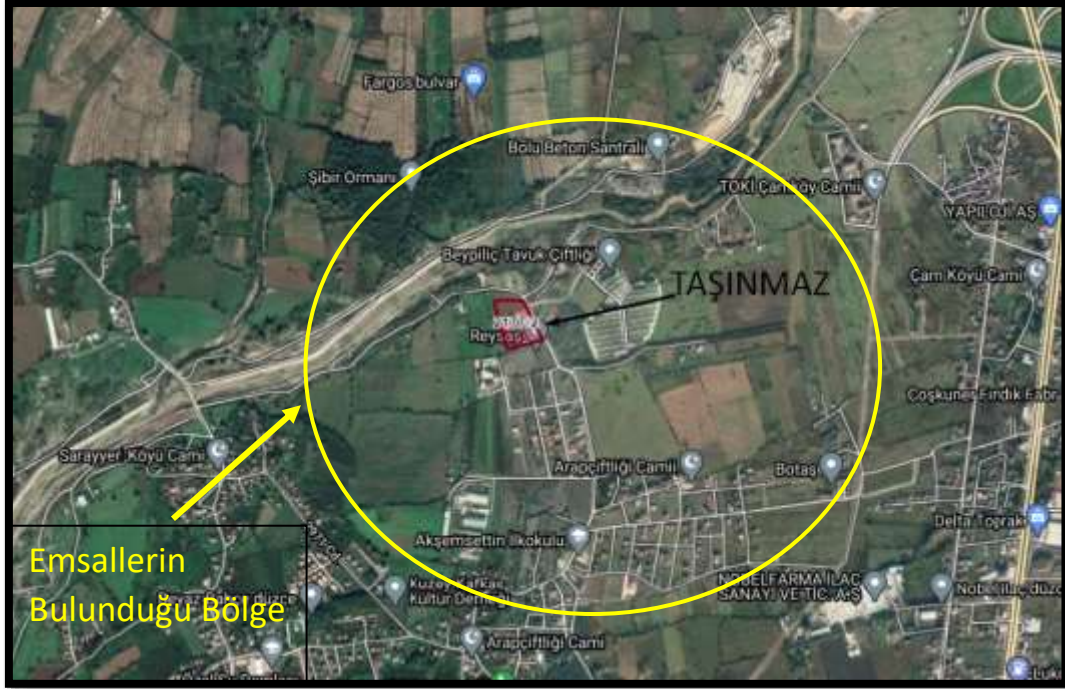
$$(1.200.000, - \text{ TL} / 5.320 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} * 1,40 \text{ Şerefiye} = 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (533) 255 04 53

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

İlgilisi : Bölge Emlakçıları

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından 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 300 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Depo binalarının 3A yapı sınıfında, İdari binanın 3A yapı sınıfında, kantar ve alım binalarının ise 2B yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür.

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

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Arsa + Yapı Değeri: = 11.630.000,00-TL

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 2177 ada 2 parselde bulunan tapu niteliği “İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası” olan mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan gayrimenkul için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, imar durumu, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, çevre düzenlemesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

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

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının 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 cin değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel mevcut durumda yapılaşmasını tamamlamış olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 13.723.400,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- 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 SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 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: 811340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan