



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - ARAPÇİFTLİĞİ

2177 ADA - 2 PARSEL

DEPO

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

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800069
Rapor Tarihi	21.12.2018
Değerleme Tarihi	18.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/Düzce
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 9,70 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 5.489.000.- TL KDV Dahil: 6.477.020.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada, 2 parsel sayılı, 15.253,87 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500054 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600047 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/Düzce” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; kuzeydoğusundan geçen Büyük Melen Çayı’na yaklaşık 160, doğusundaki Beypi Tavuk Çiftliği’ne yaklaşık 150 m, güneydoğusundaki Akşemsettin İlköğretim Okulu’na yaklaşık 700 m, doğusundan geçen Akçakoca Karayolu’na yaklaşık 1,6 km uzaklıktadır. Çevresinde boş araziler, az sayıda ve 1 - 2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Kuzey Kerpe Köyü Yolu’na yaklaşık 91 m, doğu sınırı Kerpe Köyü Yolu’na yaklaşık 140 m, güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 113 m cepheli olup batı sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.87939406, 31.15010896” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	2177 (Eski: 0)
İlçesi	Merkez	Parsel No	2 (Eski: 669)
Mahallesi	Arapçiftliği	Yüzölçümü (m2)	15.253,87
Köyü	-	Yevmiye No	6233
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	-	Sayfa No	1811
Pafta No	G26a13b3c	Tapu Tarihi	27.03.2017
Niteliği	İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- BOTAŞ lehine, krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikilmemek, bina vb. tesis yapılmamak koşuluyla, 339,97 m²'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır (15.10.2007 - 10838).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.03.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “*Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,70 m*” biçimindedir. Taşınmazın parselinin bulunduğu bölgede, Düzce Belediyesi'nin 20.12.2016 gün ve 1733 sayılı encümen kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar (18. madde) uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması öncesi 20.760 m² yüzölçümlü iken, yapılan 5.506,13 m²'lik düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrasında, tapu kütüğündeki yüzölçümü 27.03.2017 günü 15.253,87 m²'ye düşürülmüştür.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Düzce Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 18.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.04.2008 günlü, 2008/91 ve 2008/92 sayılı yapı ruhsatları ile 01.07.2008 günlü, 2008/201 ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

2008/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 2.800 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2008/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat ve toplam 334 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 400 m uzunluğunda bahçe duvarı ve tel örgü bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m² olup toplam 2.800 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (~ 110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (~ 110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m² yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m² yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m² olup toplam 84 m² yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 2.800
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her birinin yaklaşık 1.400 m² yapı inşaat alanı olduğu ve 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklikler yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 220 m² yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 30 m² yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde

zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- İmar uygulaması sonrasında arsa niteliğine kavuşmuş olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Amacına uygun kullanım olanaklarının kısıtlı olduğu bir bölgede bulunması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Düzce Belediyesi'nin, 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında yaptığı imar uygulaması ile yakın çevredeki arazi nitelikli parseller, konut imarlı arsa niteliğine kavuşturulmuştur. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, imar uygulaması ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan konut imarlı parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarlı arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Emel Emlak / 380 – 647 62 69):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yola cepheli, konut alanı imarlı, 9.500 m2 yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 189.- TL]

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 - 573 77 00):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 105 m güneydoğusunda, yola cepheli, 794 ada 2 parsel sayılı, konut imarlı 833,43 m2 yüzölçümlü arsa 150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 180.- TL]
- **Satılık Arsa (Solmaz Emlak / 380 - 514 21 68):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yola cepheli, konut alanı imarlı, 2.520 m2 yüzölçümlü arsa 500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 198.- TL]
- **Satılık Arsa (Efteni Grup / 380 524 23 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yola cepheli, konut alanı imarlı, 1.330 m2 yüzölçümlü arsa 275.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 207.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Düzce Emlak / 542 – 578 21 76):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konuma sahip arsaların metrekare satış fiyatlarının 180 - 200 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arazilerin satışı için, 180 - 210 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 190.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (15.253,87 m2 x 190.- TL) = ~ **2.898.000.-TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	2.800	2008	10	800	2.240.000	% 10,00	224.000	2.016.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binaları	2-B	84	2008	10	483	40.572	% 10,00	4.057	36.515
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.000	2008	10	153	459.000	% 20,00	91.800	367.200
						2.930.062		338.906	2.591.156

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.898.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.591.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **5.489.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Bilgin Emlak / 537 – 875 44 11):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 250 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 6,00.- TL]*
- **Kiralık Depo (Şentürkler Gayrimenkul / 850 – 252 21 01):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 300 m2 kapalı alanlı depo aylık 2.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 6.67.- TL]*
- **Kiralık Depo (Çelebiler Emlak/ 850 – 210 50 25):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 350 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.750.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Düzce Emlak / 542 – 578 21 76):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 7 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. *[Ortalama metrekare kira fiyatı: 6.- TL]*

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 7 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 6.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(3.134 \text{ m}^2 \times 6.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 226.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 6,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anapara Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 9,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **1.196.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	226.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 30.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	111.600
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.898.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 2.591.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	5.489.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 47,20
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,15
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,85
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	58.921
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	52.679
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 6,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 31,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,05
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 9,00
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	111.600
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	480.037
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	1.196.091
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	800	2.240.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	84	483	40.572
				2.471.062

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*tarımsal amaçlı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. İmar durumu; “*Tarımsal Niteliği Korunacak Alan*” iken, 11.03.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “*Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,70 m*” olarak değiştirilmiştir. Taşınmazın parselinin bulunduğu bölgede, Düzce Belediyesi’nin 20.12.2016 gün ve 1733 sayılı encümen kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu’nun imar (18. madde) uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması öncesi 20.760 m² yüzölçümlü iken, yapılan 5.506,13 m²’lik düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrasında, tapu kütüğündeki yüzölçümü 27.03.2017 günü 15.253,87 m²’ye düşürülmüştür.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “BOTAŞ lehine 339,97 m2'lik alanda daimi irtifak hakkı”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 2.898.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 5.489.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.196.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **5.489.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada, 2 parsel sayılı, 15.253,87 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 5.489.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 6.477.020.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
SPK Lisans No: 404146



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

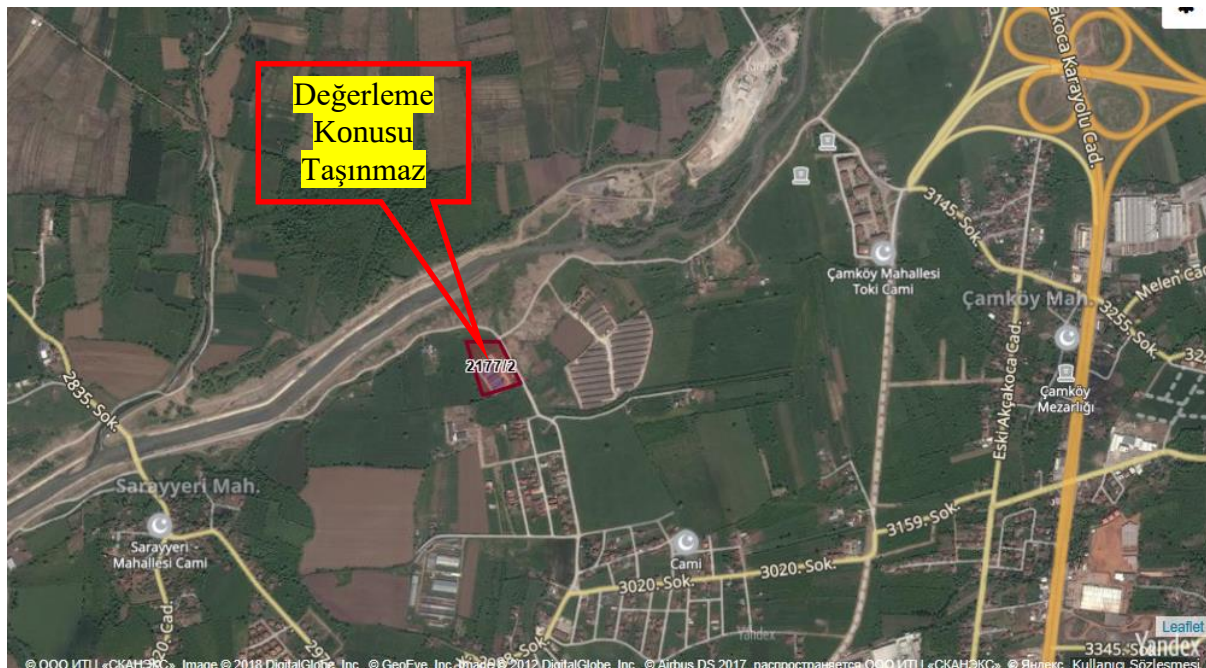

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

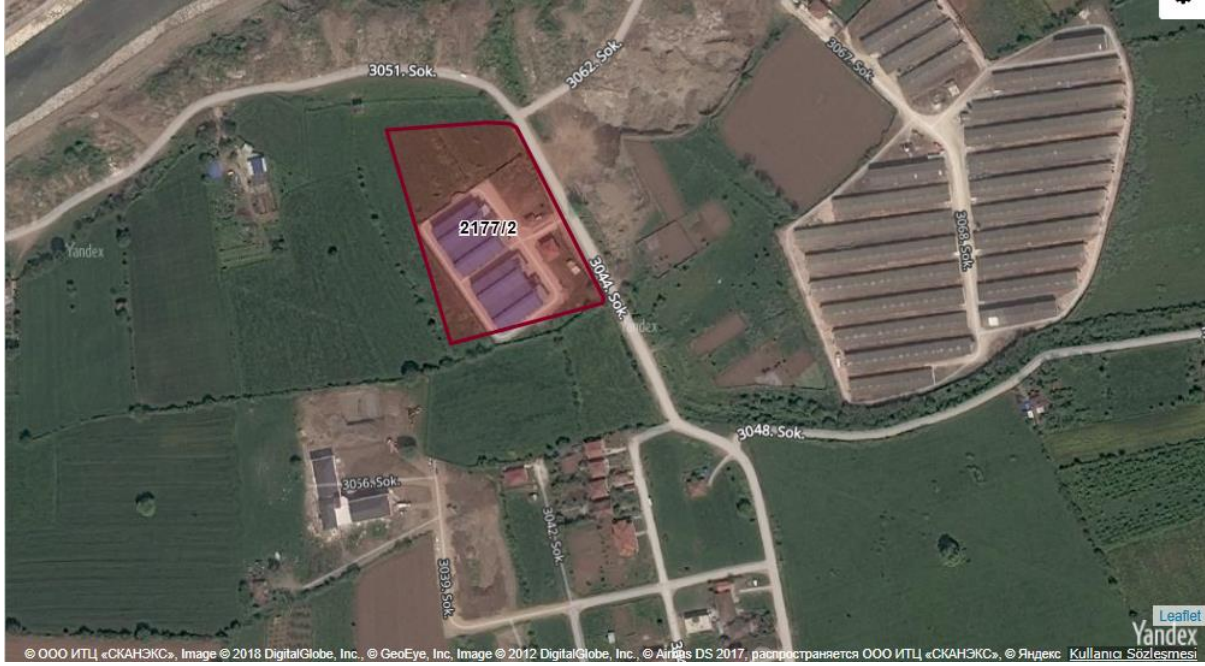
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2177/2
Taşınmaz ID:	95642956	Yüzölçüm(m2):	15253.87
İl/ilçe	DÜZCE/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	ARAPÇİFTLİĞİ M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	19/1811		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

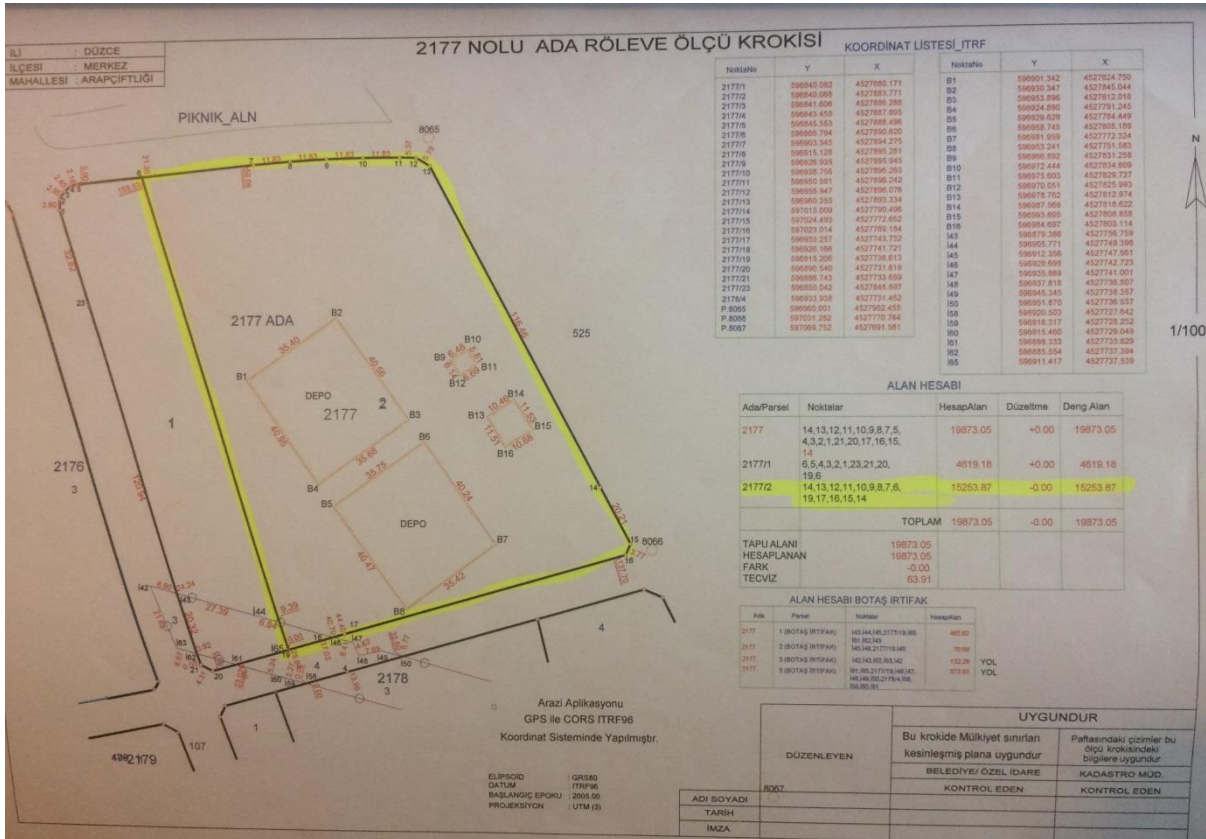
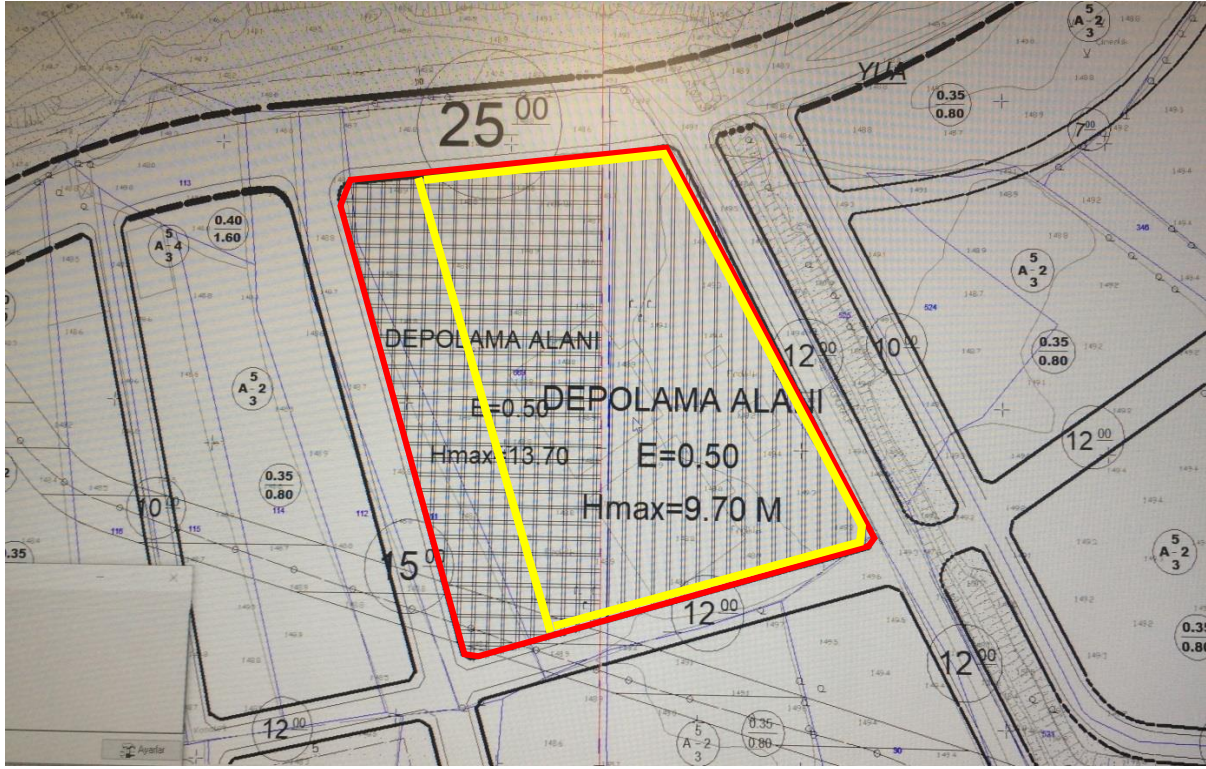
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m ² lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.)	(SN:39619) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608,	Düzce TM 15/10/2007 - 10838	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 376704363	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	15253.87	Düzce TM İmar (TSM) 27/03/2017 - 6233	-

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ARAPÇIFTLIĞI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		G26A13B3C	2177	2	ha	m ²
						15.253,87 m ²
Niteliği	İDARE Binası ve 2 adet depo ve arsası					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95642956 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6233	19	1811		27/03/2017	Cilt No.
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 12/12/2018	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						
NOT : * Mükayyet gayri ayni haklar ile şahıslar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

ATÖLYE81 MİMARLIK
M Ü H. S A N. T İ C. L T D. S T İ.

M. UMUT ÖZDEMİR
mimar

MİMARİ PROJE

ATATÜRK BULVARI GONCAOĞLU APT. KAT2 D3 81000 DÜZCE
tel +90 380 524 91 01 fax +90 380 524 91 03 e-mail atolye81@yahoo.com.tr

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

BELGE UYGULAMASINA GÖRE

Mimari Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Gurubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kg/m²	Bağımsız Bölüm
2B			1	3168 m²	-					

ARSANIN

BELEDİYESİ :	İLÇESİ :	KÖYÜ :	MEVKİİ :	PAFTA NO :	ADA NO :	PARSEL NO :	İMAR DURUMU :
DÜZCE	MERKEZ	ARAPÇIĞIĞI	MELENKIRI	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

ROTAM Yapı Denetim
Mühürli Onay Denetçisi
Ahmet ÖZGİZCİ
Sicil No: 10209

YAPI DENETİMİ ONAYI

TASDİK ONUR

ROTAM Yapı Denetim
Kuruluşu Yetkilisi
İnş. Müh. Mehmet KAHRAMAN

BETONARME BAĞCI DUVARI (H=1.2 m)

KANTAR KUMANDA ODASI

SACPO
BAĞCI
KANTAR
ODASI
KANTAR
ODASI

30 m²
10 m²

OTOMATİK

Göme su deposu
çelik veya polüetilen

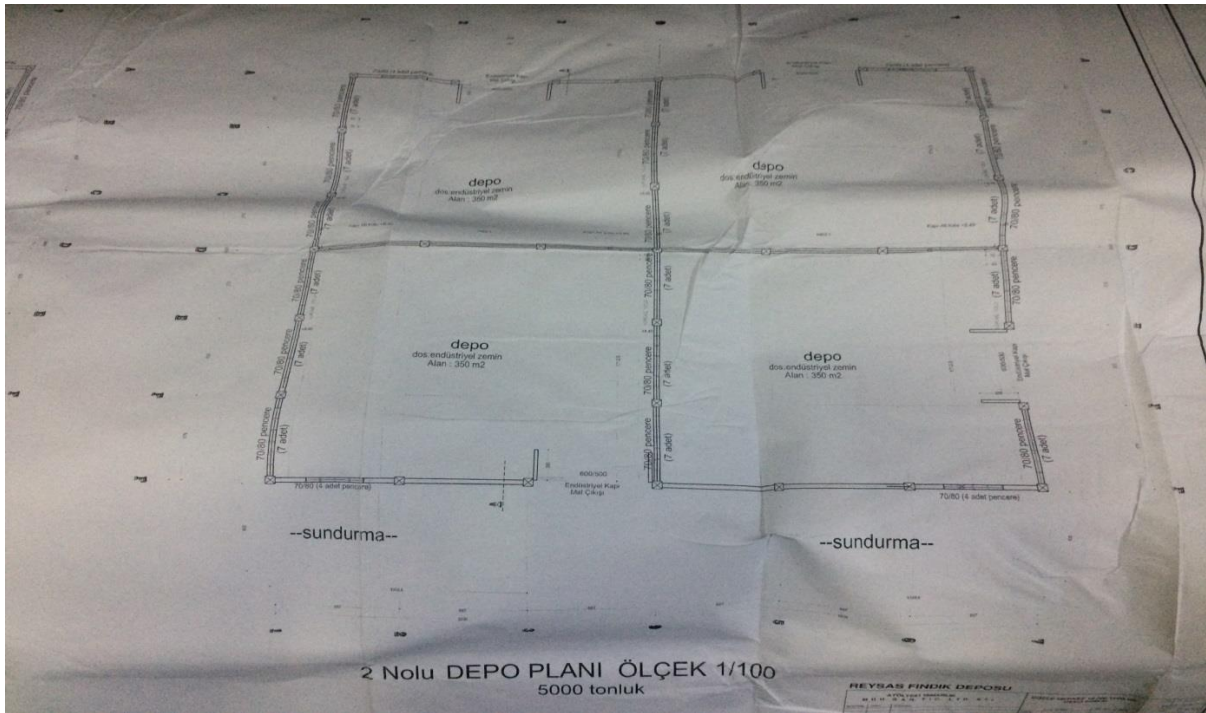
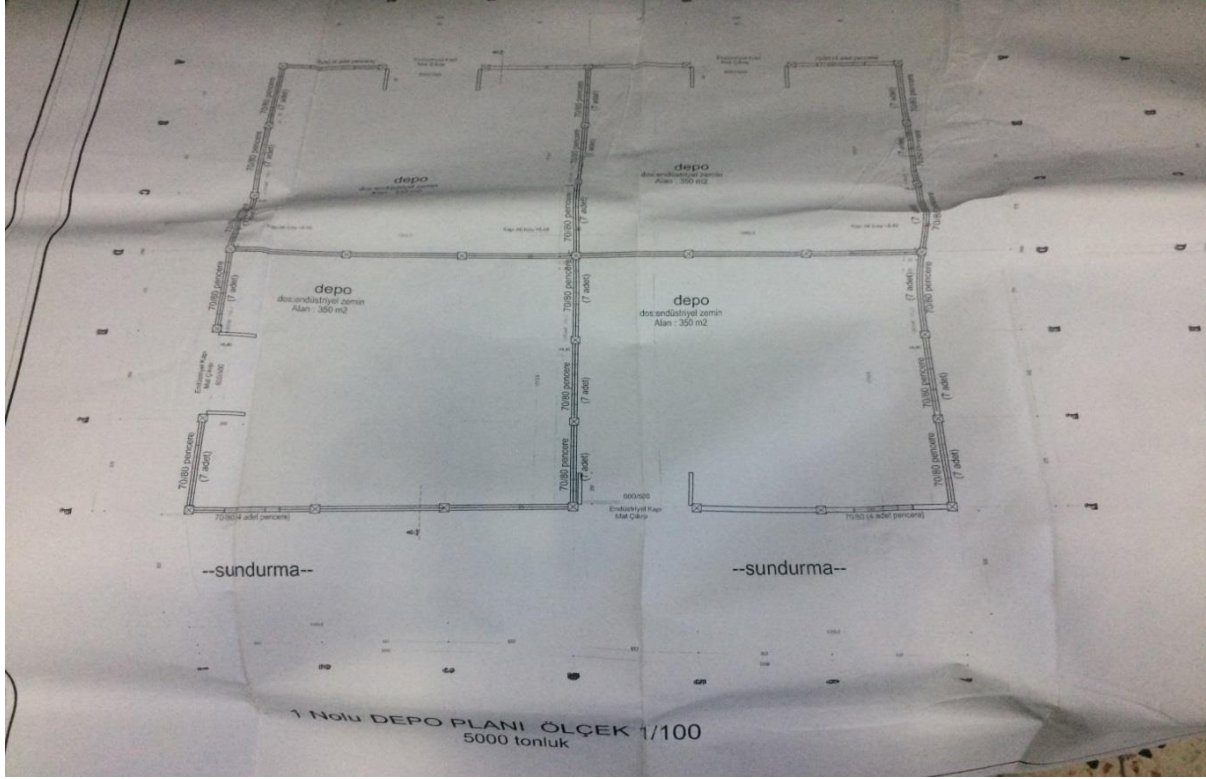
30 ton

**VAZİYET PLANI
ÖLÇEK 1/200**

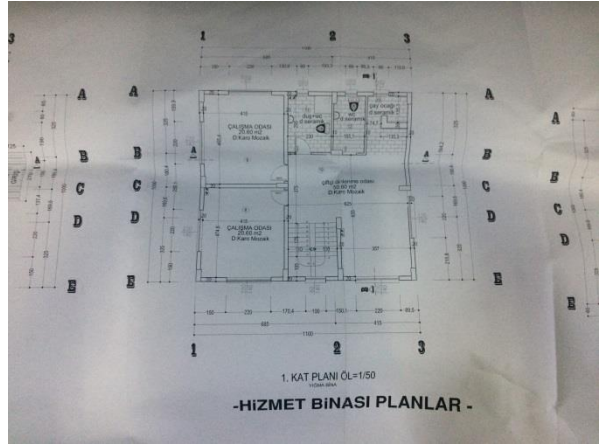
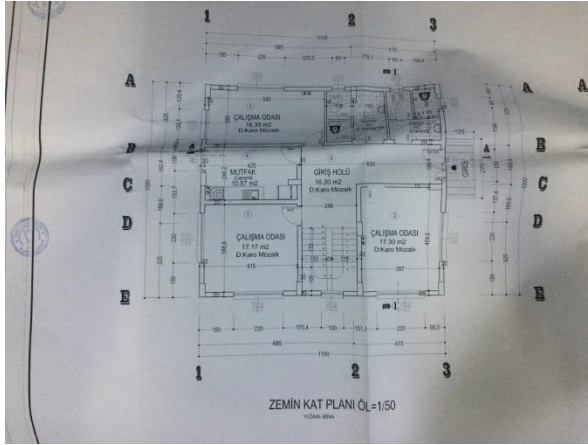
BETONARME BAĞCI DUVARI (H=1.2 m)

Kat Planları

Depolar



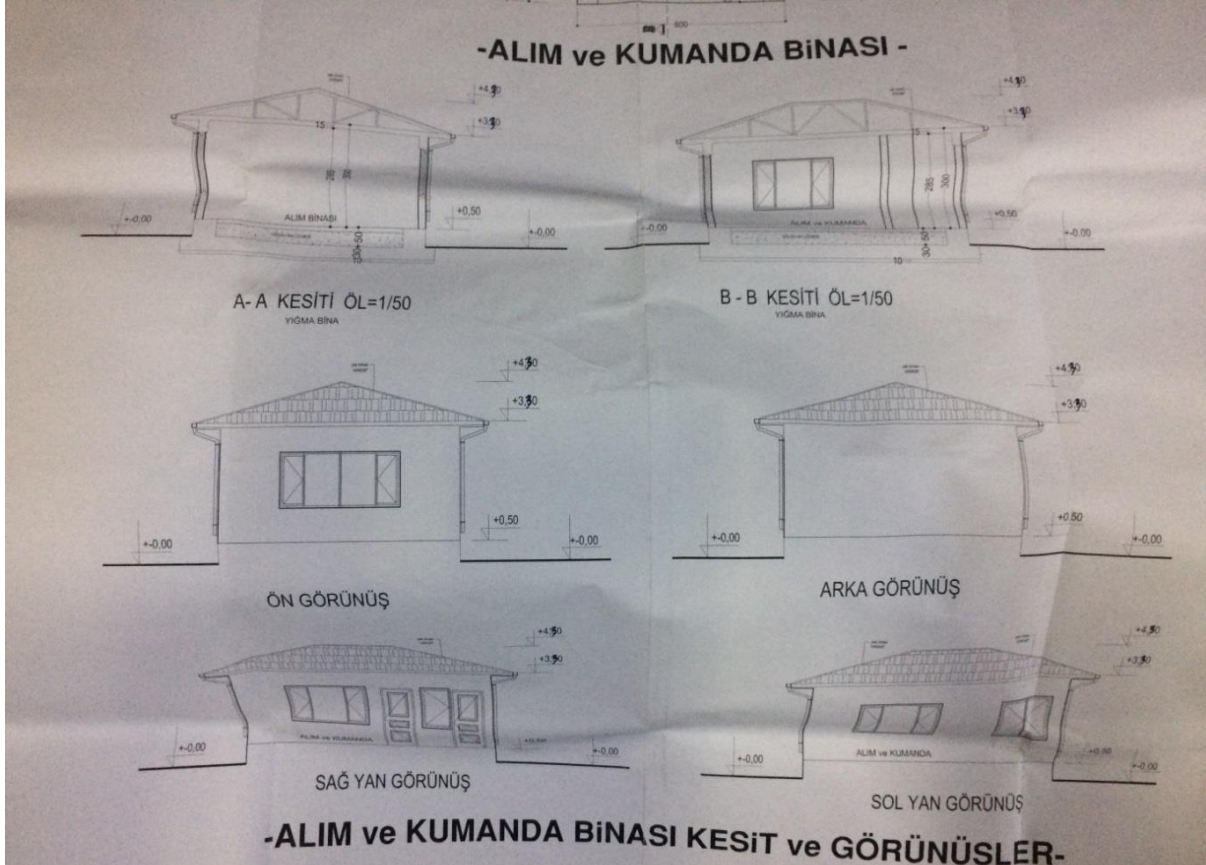
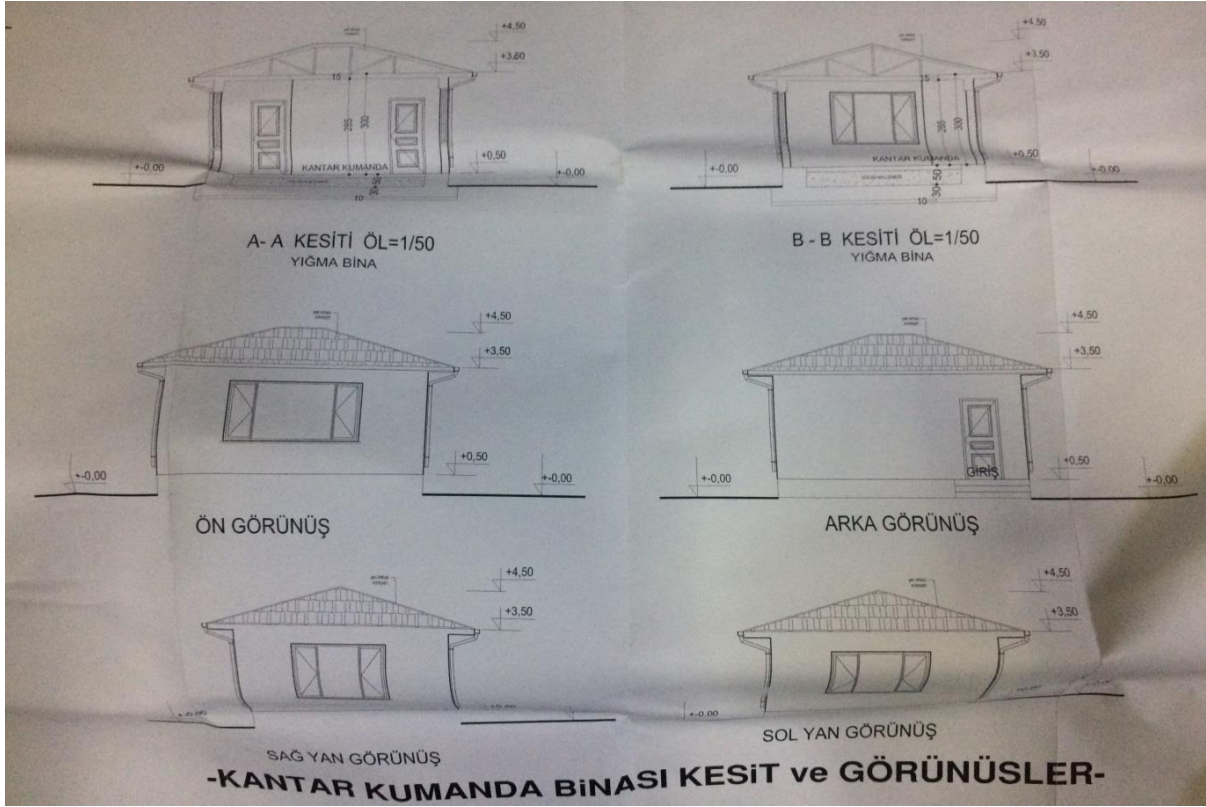
İdari Bina



Kantar Binası



Kantar ve Alım Binası



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												124790
1. Ruhsat veren kurum Belediye				2. Ruhsat verilen yapının adresi DÜZCE İLİ MERKEZ KÖYÜ KENDİSİ KÖYÜ MERKEZ KoySokakı				3. Ruhsatın verildiği tarih 18.04.2008				4. Ruhsat no 2008/91
5. Ruhsatın alanı 18.04.2008				6. Ruhsatın alanı 2008/91				7. Ruhsatın alanı 2008/91				8. Ruhsatın alanı 2008/91
9. Ruhsatın alanı 2008/91				10. Ruhsatın alanı 2008/91				11. Ruhsatın alanı 2008/91				12. Ruhsatın alanı 2008/91
13. Ruhsatın alanı 2008/91				14. Ruhsatın alanı 2008/91				15. Ruhsatın alanı 2008/91				16. Ruhsatın alanı 2008/91
17. Ruhsatın alanı 2008/91				18. Ruhsatın alanı 2008/91				19. Ruhsatın alanı 2008/91				20. Ruhsatın alanı 2008/91
21. Ruhsatın alanı 2008/91				22. Ruhsatın alanı 2008/91				23. Ruhsatın alanı 2008/91				24. Ruhsatın alanı 2008/91
25. Ruhsatın alanı 2008/91				26. Ruhsatın alanı 2008/91				27. Ruhsatın alanı 2008/91				28. Ruhsatın alanı 2008/91
29. Ruhsatın alanı 2008/91				30. Ruhsatın alanı 2008/91				31. Ruhsatın alanı 2008/91				32. Ruhsatın alanı 2008/91
33. Ruhsatın alanı 2008/91				34. Ruhsatın alanı 2008/91				35. Ruhsatın alanı 2008/91				36. Ruhsatın alanı 2008/91
37. Ruhsatın alanı 2008/91				38. Ruhsatın alanı 2008/91				39. Ruhsatın alanı 2008/91				40. Ruhsatın alanı 2008/91
41. Ruhsatın alanı 2008/91				42. Ruhsatın alanı 2008/91				43. Ruhsatın alanı 2008/91				44. Ruhsatın alanı 2008/91
45. Ruhsatın alanı 2008/91				46. Ruhsatın alanı 2008/91				47. Ruhsatın alanı 2008/91				48. Ruhsatın alanı 2008/91
49. Ruhsatın alanı 2008/91				50. Ruhsatın alanı 2008/91				51. Ruhsatın alanı 2008/91				52. Ruhsatın alanı 2008/91
53. Ruhsatın alanı 2008/91				54. Ruhsatın alanı 2008/91				55. Ruhsatın alanı 2008/91				56. Ruhsatın alanı 2008/91
57. Ruhsatın alanı 2008/91				58. Ruhsatın alanı 2008/91				59. Ruhsatın alanı 2008/91				60. Ruhsatın alanı 2008/91
61. Ruhsatın alanı 2008/91				62. Ruhsatın alanı 2008/91				63. Ruhsatın alanı 2008/91				64. Ruhsatın alanı 2008/91
65. Ruhsatın alanı 2008/91				66. Ruhsatın alanı 2008/91				67. Ruhsatın alanı 2008/91				68. Ruhsatın alanı 2008/91
69. Ruhsatın alanı 2008/91				70. Ruhsatın alanı 2008/91				71. Ruhsatın alanı 2008/91				72. Ruhsatın alanı 2008/91
73. Ruhsatın alanı 2008/91				74. Ruhsatın alanı 2008/91				75. Ruhsatın alanı 2008/91				76. Ruhsatın alanı 2008/91
77. Ruhsatın alanı 2008/91				78. Ruhsatın alanı 2008/91				79. Ruhsatın alanı 2008/91				80. Ruhsatın alanı 2008/91
81. Ruhsatın alanı 2008/91				82. Ruhsatın alanı 2008/91				83. Ruhsatın alanı 2008/91				84. Ruhsatın alanı 2008/91
85. Ruhsatın alanı 2008/91				86. Ruhsatın alanı 2008/91				87. Ruhsatın alanı 2008/91				88. Ruhsatın alanı 2008/91
89. Ruhsatın alanı 2008/91				90. Ruhsatın alanı 2008/91				91. Ruhsatın alanı 2008/91				92. Ruhsatın alanı 2008/91
93. Ruhsatın alanı 2008/91				94. Ruhsatın alanı 2008/91				95. Ruhsatın alanı 2008/91				96. Ruhsatın alanı 2008/91
97. Ruhsatın alanı 2008/91				98. Ruhsatın alanı 2008/91				99. Ruhsatın alanı 2008/91				100. Ruhsatın alanı 2008/91

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										150035
1. Belgeli verilecek kurum: Belediye				9. Belgeli verilecek amaç: ☐ Kısımlı kullanma izni ☒ Yayı kullanma izni				10. Belgeli onay tarihi: 01.07.2008		11. Belgeli no: 2008/201
2. Belgeli verilecek yada adres: DÜZCE				12. Belgeli onay tarihi: ☒ 1. Yayı yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat katları ☐ 6. Sıra ☐ 7. Geçerli						
3. Durum: MERKEZ				8. Taahhüt ☐ 9. Olgun ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gölgeleme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Parçalar ☐ 14. Tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İmar değişikliği ☐ 17. Tesisat durumu ☐ 18. Belgeli tarihi: 18.04.2008						
4. Adres: KÖYÜN KENDİSİ				19. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91						
5. Mahalle: KÖYÜN KENDİSİ				20. İmar planı onay tarihi: 13.04.2001						
6. Mahalle tarifi kodu: KÖYÜÇİ MERKEZ KoySokakı				21. İmar durumu tarihi: 07.04.2008						
7. Çadde/batık tarifi kodu: 1				22. İmar durumu tarihi: 42						
8. Site adı: REYSAŞ LOJİSTİK				23. Zemin etütü onay tarihi: 24.12.2007						
9. Parçesi no: 1				24. ÇED raporu onay tarihi: 04.02.2008						
10. Aile no: 669				25. Tapu tasit belgesi tarihi: 1396						
11. Blok no: 1				26. Tapu tasit belgesi tarihi: 1396						
12. Kısımlı kullanma izni ile belge verilecek bölümler				27. Tapu tasit belgesi veren kurum: DÜZCE T.S.M.						
13. Daha önce kısmi kullanma izni alınmış bölümler				28. Parçesinin planı onay tarihi: TİCARET						
14. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				29. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
15. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				30. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
16. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				31. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
17. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				32. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
18. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				33. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
19. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				34. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
20. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				35. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
21. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				36. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
22. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				37. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
23. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				38. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
24. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				39. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
25. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				40. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
26. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				41. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
27. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				42. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
28. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				43. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
29. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				44. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
30. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				45. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
31. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				46. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
32. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				47. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
33. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				48. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
34. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				49. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
35. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				50. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
36. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				51. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
37. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				52. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
38. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				53. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
39. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				54. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
40. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				55. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
41. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				56. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
42. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				57. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
43. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				58. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
44. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				59. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
45. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				60. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
46. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				61. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
47. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				62. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
48. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				63. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
49. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				64. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
50. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				65. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
51. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				66. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
52. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				67. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
53. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				68. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
54. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				69. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
55. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				70. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
56. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				71. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
57. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				72. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
58. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				73. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
59. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				74. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
60. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				75. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
61. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				76. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
62. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				77. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
63. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				78. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
64. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				79. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
65. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				80. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
66. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				81. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
67. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				82. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
68. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				83. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
69. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				84. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
70. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				85. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
71. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				86. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
72. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				87. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
73. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				88. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
74. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				89. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
75. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				90. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
76. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				91. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
77. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				92. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
78. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				93. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
79. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				94. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
80. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				95. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
81. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				96. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
82. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				97. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
83. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				98. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
84. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				99. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
85. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				100. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
86. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				101. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
87. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				102. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
88. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				103. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
89. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				104. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
90. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				105. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
91. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				106. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
92. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				107. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
93. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				108. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
94. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				109. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
95. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				110. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
96. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				111. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
97. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				112. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
98. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				113. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
99. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				114. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
100. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				115. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
101. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				116. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
102. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				117. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
103. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				118. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
104. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				119. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
105. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				120. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
106. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				121. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
107. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				122. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
108. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				123. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
109. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				124. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
110. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				125. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
111. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				126. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
112. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				127. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
113. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				128. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
114. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				129. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
115. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				130. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
116. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				131. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
117. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				132. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
118. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				133. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
119. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				134. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
120. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				135. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
121. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				136. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
122. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				137. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
123. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				138. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
124. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				139. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
125. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				140. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
126. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				141. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
127. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				142. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
128. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				143. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
129. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				144. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
130. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				145. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
131. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				146. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
132. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				147. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
133. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				148. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
134. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				149. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						
135. Yayıdan ruhsat tarihi: 2008/91				150. Parçesinin alanı (m ²): 20760.00						

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN