



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**FINDIK DEPOSU DEĞERLEME RAPORU**

---

**DÜZCE/MERKEZ**

---

**ARALIK, 2014**

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>21</b>
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>22</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
<b>BÖLÜM 8. EMSALLER</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>42</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	11.12.2014 / 2014-SPK024	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	16.12.2014	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz	
<b>ADRES</b>	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu Caddesi, No:45-46 Merkez/Düzce	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmazdır.	
<b>İMAR DURUMU</b>	08.02.2008 tarihli, 1/1000 ölçekli, Düzce Merkez Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; konu parseller “ <b>Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda</b> ” kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	20.760 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN KAPALI ALANI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>yapı kullanma izin belgesi (2.800 m<sup>2</sup> depo)</li> <li>yapı kullanma izin belgesi (334m<sup>2</sup> idari bina)</li> </ul>	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut halinin korunmasıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p><b><u>KDV HARIÇ DEĞERİ</u></b></p> <p><b>4.200.000 TL*</b></p> <p>(Dörtmilyonikiyüzbintürklirası)</p> <p><b>(1.804.356 USD – 1.479.394 €)**</b></p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	<p><b><u>KDV DAHİL DEĞERİ</u></b></p> <p><b>4.956.000 TL*</b></p> <p>(Dörtmilyondokuzyüzellaltıbinbintürklirası)</p> <p><b>(2.129.140 USD – 1.745.685 €)**</b></p> <p>Takdir edilmiştir.</p>
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu

olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK024 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Düzce Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz üzerinde, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, taşınmazların 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

## 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012	31.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK045	2013-SPK063	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	3.760.000TL	4.000.000TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

#### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

#### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **3.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

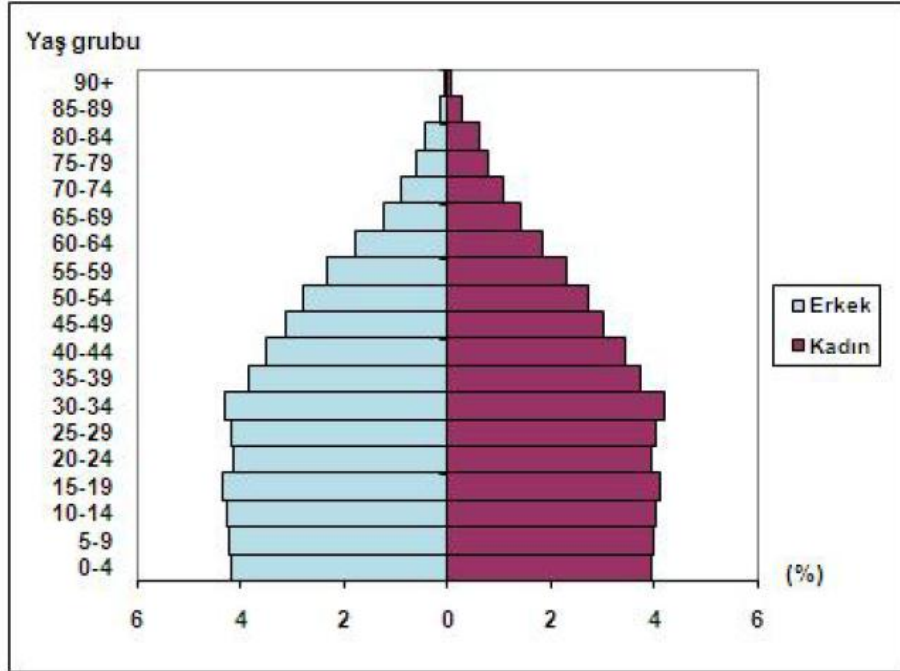
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

#### 2013 yılı Nüfus Piramidi



#### 4.1.12. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir.

Japonya'da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. DÜZCE İLİ

Düzce il merkez 39051 dakika kuzey enlemi ile 31008 dakika Doğu boylamında yer alır. Türkiye'nin illeri arasındaki yeri, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.



Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmine sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

Düzce de 2013 yılı toplam nüfus: 351.509 kişi, 176.071 kişi bay, 175.438 kişi ise bayan dır.

## **SANAYİ VE TİCARET**

İl genelinde 507 Sayılı Kanuna göre kurulu bulunan 28 adet Oda ve 1 adet Odalar Birliği bulunmaktadır. 2 adet Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktadır.

Bir geçiş noktası olması bakımından ulaştırma sektörü yabana atılmayacak düzeydedir. Bunun getirdiği mal ve insan taşımacılığı hizmeti önemli yer tutar. Karayolu üzerinde taşımacılık sektörünün hizmet alacağı tesis sayısı yoğundur.

Düzce ilinde yalnız iç ticari faaliyetler değil dış ticari faaliyetlerde gözlenebilir. 2005 yılı itibariyle dünyanın her yerine diyebileceğimiz şekilde ihracat yapılmış ve şirket merkezi Düzce dışarısında bulunan firmalar da dahil olarak 238 Milyon Dolar 'lık ihracat yapılmıştır. İç fındık, maya, konfeksiyon, kayın, kereste, boru, parke, mobilya, av tüfeği, kaplama, profil (oto-kapı cam fitili), elyafli boru ve levha mamülleri, bisiklet ve motosiklet dış ve iç lastiği vb. ihracatı yapılan başlıca ürünler arasında sayılmaktadır.

Düzce, 06 Şubat 2004 tarihli Resmi Gazetede çıkan 5084 sayılı kanun ile birlikte kapsama giren illerin arasında coğrafi olarak en avantajlı il niteliğiyle de ön plana çıkmış, yatırımcıların yoğun ilgisi ile karşılaşmıştır. 1996 yılında kurulmuş olmasına rağmen küçük bir bölümünün tahsis edilebildiği Organize Sanayi Bölgesi tamamen dolmuş, daha sonra bakanlık tarafından tescili yapılan 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nde de yer kalmamıştır. Organize dışında da çok önemli yatırımlar da mevcuttur.

### **DEPREMİN SANAYİYE ETKİSİ**

Düzce, 1999 yılında yaşanan depremlerin yıkıcı etkisini yaşamış ve aynı yılın sonunda il statüsüne geçmiş olması nedeniyle kent yaşamı büyük değişikliğe uğramış bir ildir. Özellikle Düzce - Kaynaşlı merkezli ikinci deprem il 'in sanayiini, fiziki hasar ve kapanan işyerleri dolayısıyla üretim kayıplarına ve yüksek oranda işsizliğe sebep olarak etkilemiştir.

### **ORGANİZE SANAYİ**

Düzce 1. Organize Sanayi Bölgesi, 1996 yılında 173 Hektar alana kurulmuş ve üzerinde 63 adet sanayi parseli planlanmıştır.

Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nin 2004 yılında yer seçim çalışmaları tamamlanmış, 2005 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil işlemleri tamamlanarak 81 Hektar alana kurulmuş ve 10 adet sanayi parseli yatırımcılara tahsis edilmiştir.



## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.’ye ait depolama binasıdır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda boş parsel yer almaktadır. Taşınmazla benzer özellikleri taşıyan yapı sayısı az sayıdadır.

Düzce Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 669 numaralı parsel, İlçe Merkezine oldukça yakındır.





## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul –Bolu İstikametinde ilerlerken Akçakoca sapağında girilir. Yaklaşık 3900 metre ilerledikten sonra sol kolda Çamköy Yolu caddesine dönülür. 1500 metre ilerledikten sonra sol kolda Kerpe Köyü Yolu Caddesi'ne girilir ve değerleme konusu taşınmaz 50m ileride sağ kolda konumlanmıştır.

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	DÜZCE	İLÇESİ	MERKEZ
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	ARAPÇİFTLİĞİ
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	1	ADA	---
PARSEL	669	NİTELİK	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	20.760,00 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	10/936	TARİH/YEVMİYE	07.05.2010-7317

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 16.12.2014 tarih saat 14:58 itibarıyla alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde;

#### İrtifak Hakkı:

- İrtifak hakkı vardır. Özel koşullar: Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. tesis yapmamak şartı ile 339,97 m<sup>2</sup>'lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. Başlama Tarih:15.10.2007, Bitiş Tarihi:21.09.2106-Süre:99 yıl) Tarih:15.10.2007 ve Yevmiye:10838

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

Ada/Parsel : -/669  
Yüzölçüm : 20.760,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA

Ana Taşınmaz : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 26107395  
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ  
Kurum Adı : Düzce TM  
Mahalle / Köy Adı : ARAPÇI/İTİFAK Mah.  
Mevki :  
Cilt / Sayfa No : 10 / 936  
Kayıt Durum : Aktif

tk36814

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/BB	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m <sup>2</sup> lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.) (Başlama Tarihi:15/10/2007, Bitis Tarihi:21/09/2106 - Süre:99 Yıl)	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	15/10/2007 - 10838	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
107532748	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		20.760,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Komulması - 07/05/2010 - 7317-	--

Raporlayanın: K36814

Nilay TURAN

Kaydına Bağlıdır

16.12.2014

16.12.2014

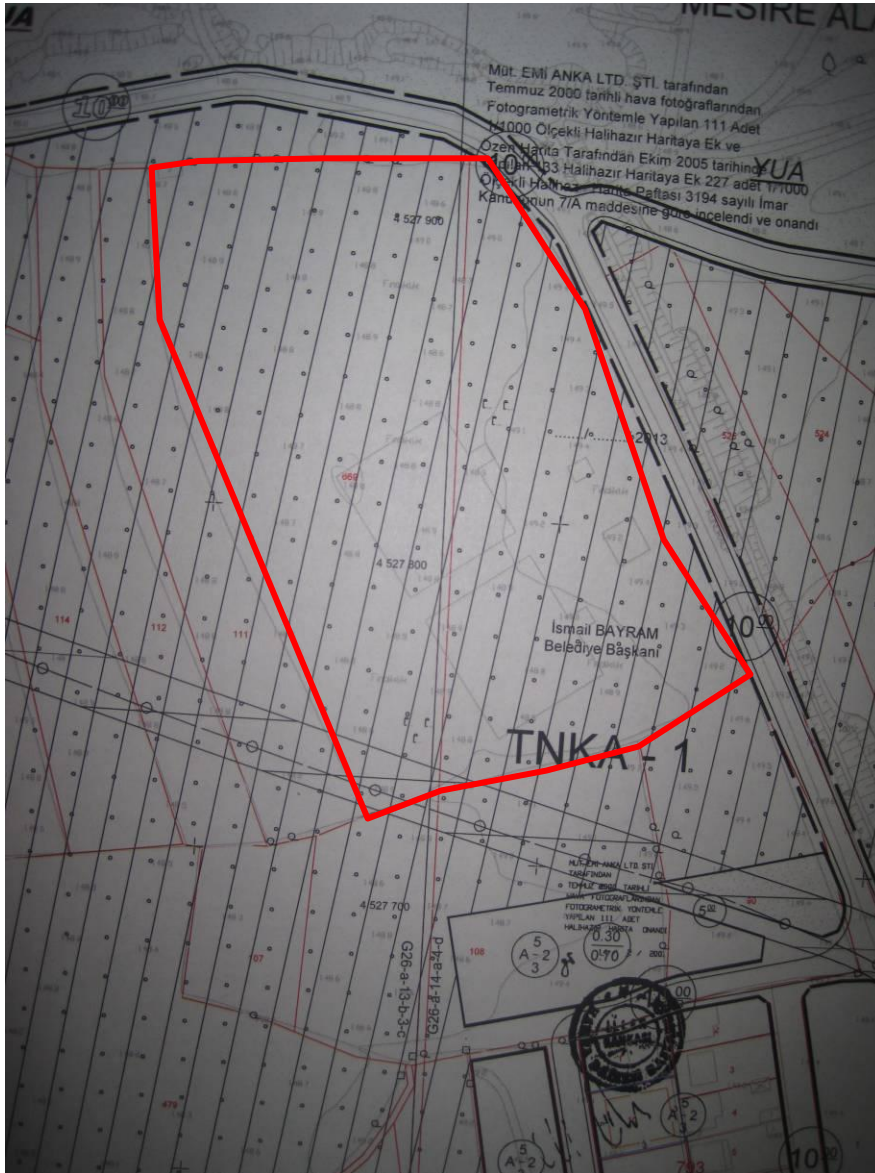
## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 08.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; **“Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA-1)”**da kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

-TAKS: 0,30 ve KAKS: 0,70



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

## Plan Notu

-Tarım etüdü ve kamu yararı kararıyla belirlenmiş TNKA-1 tanımlı korunacak tarım alanlarıyla, üst ölçekli 1/25000 lik çevre düzeni planında tarım arazileri olarak gösterilen TNKA-2 tanımlı alanlarda; 5403 Sayılı Toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ile ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

16.12.2014 tarihinde Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvuru yapılmış olup, resmi imar durumunun tarafımıza gelmesi halinde rapor revize edilecektir.

### Mimari Proje;

- 18.04.2008

### Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 18.04.2008 tarih 2008/91 sayılı yeni yapı ruhsatı (2.800 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)
- 18.04.2008 tarih 2008/92 sayılı yeni yapı ruhsatı (334 m<sup>2</sup> idari bina için alınmıştır.)

### Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 01.07.2008 tarih 2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.800 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)
- 01.07.2008 tarih 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi (334m<sup>2</sup>idari bina için alınmıştır)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 669 parsel üzerinde yer alan “**İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla**” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, düz bir arazi yapısına ve kare geometrik forma ve sahiptir. Parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş iki adet fındık deposu, 1 adet idari bina, 2 adet kumanda odası ve 1 adet kantar odası bulunmaktadır. Depoların her biri 1400 m<sup>2</sup> ve idari bina 334 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 3.134 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmazların yer aldığı parselin 6500 m<sup>2</sup>'lik alanın zemini beton dökme ve geri kalanı doğal bitki örtüsü kaplıdır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici tel örgüler bulunmaktadır.

Depoların yüksekliği 10.50 metre, idari bina ise iki katlı olarak inşa edilmiştir. İdari bina betonarme olarak inşa edilmiş içerisinde ofis bölümlendirmeleri bulunmaktadır. Tavanları plastik boyalı, zeminleri kısmen mermer, kısmen halı ve parke döşelidir. Duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Soyunma odası, wc ve mutfak bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, Düzce Belediyesi imar arşivinde incelenen mimari projesine göre parsel içerisindeki konumu ve büyüklükleri bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşımın kolay sağlanması
- Köşe parsel olarak konumlu olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Bölge genelinde çok sayıda tarla vasıflı parsellerin olması,
- Taşınmazın mevcutta boş olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 669 parsel imar planında “Tarımsal niteliği korunacak Alan” da kalmakta olup, Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını mevcut halinin korunmasıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda yer alan ana yola yakın ve mülk ile benzer imar şartlarına sahip, 2070 m<sup>2</sup> tarla 250.000 TL bedelle satılıktır.

(120 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 544 226 04 00

### Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarına sahip, 350 m<sup>2</sup> alanlı arsa yakın zaman da 48.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

(137 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 533 717 40 46

### Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda Düzce – Kaynaşlı yolu üzerinde yer alan 7.500 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 3.500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip E-5 cepheli depolama amaçlı kullanılan fabrika 2.500.000 USD bedelle satılıktır. (714USD/m<sup>2</sup>-1.661 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 385 91 66

### Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda Düzce – Kaynaşlı yolu üzerinde yer alan 1.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 1.320 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip E-5 cepheli depolama amaçlı kullanılan alan 2.000.000 TL bedelle satılıktır.

(1.515 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 380 524 55 44

### Emsal Açıklaması:

Emsaller konu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsal 1 ve 2 bölgede yer alan tarla emsalidir. Emsal 2 yakın zamanda satıldığı öğrenilmiştir. Emsal 3 ve 4 bölgede yer alan E-5 cepheli olan kapalı alan bulunan depolama amaçlı kullanılan alanlardır.

Taşınmazın konumlu olduğu sokak rayiç bedelinin 65 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi öğrenilmiştir.



## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Konu parsel mevcut imar planlarında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan lejantına sahip olup, çevresinde boş parseller ve bahçe alanları yer almaktadır. Mülkün bulunduğu bölgeye yakın depolama emsali bulunamamış olup, Düzce – Akçakoca yolu üzerinde yer alan emsal bulunmuştur. Ana cadde üzerinde yer alan depo olarak kullanılan alanlar ortalama olarak 1.500 TL/m<sup>2</sup> ile 1.650 TL/m<sup>2</sup> civarında satışa sunulduğu tespit edilmiştir. Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 100,- TL/m<sup>2</sup> ile 150,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği, Ana yola yakın konumda yer alan depoların ise ortalama 1.000 TL/m<sup>2</sup> civarında bedellerden satışa sunulduğu ve ana yola yakınlığı, iskanlı olması taşınmazların değerini etkilediği emlak ofisi ile yapılan görüşme sonucunda öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yakın emsaller bulunamamış olup, uzak mesafede yer alan emsaller değerlemede kullanılmış ve gerekli indirgemeler yapılmıştır.

Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış ortalama bina maliyet m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiştir.

### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m<sup>2</sup> değerlerinin 669 parsel için **1.350 TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

$$3.134 \text{ m}^2 \times 1.350 \text{ TL/m}^2 = 4.230.900 \text{ TL} \sim \mathbf{4.230.000 \text{ TL}}$$

### Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değeri Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler sonucu **95TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan depo için 2B ve idari bina için 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 4-5 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı değerlendirilmiştir.

<b>Arsa Değeri:</b> 20.760 m <sup>2</sup> X 95 TL/m <sup>2</sup> = 1.972.200 TL
<b>Yapı Değeri:</b>
<b>Depo:</b> 2.800 m <sup>2</sup> X 330 TL/m <sup>2</sup> X 0,95 (Yıpranma payı) = 877.800 TL
<b>İdari Bina:</b> 334 m <sup>2</sup> X 520 TL/m <sup>2</sup> X 0,95 (Yıpranma payı) = 164.996 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
(Arsa Değeri + Yapı Değeri) x %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(1.972.200 TL+1.042.796 TL ) x 1.40 = 4.220.994 TL ~ <b>4.200.000 TL</b>

**\*Değer takdirinde maliyet yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi dikkate alınmıştır.**

### Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, Maliyet Yöntemi ile elde edilen değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği görülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.350 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

**669 numaralı parselin takyidat kısmındaki yer alan irtifak hakkı 20760 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip gayrimenkulün 339,97 m<sup>2</sup>'lik** alanında tesis edilmiş olup, irtifak hakkı tesis edilen alan için kısıtlılık hali yaratmaktadır.

**Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “İdare binası ve iki adet depo ve tarla ” olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel teşkil etmemektedir.**

Sonuç olarak;

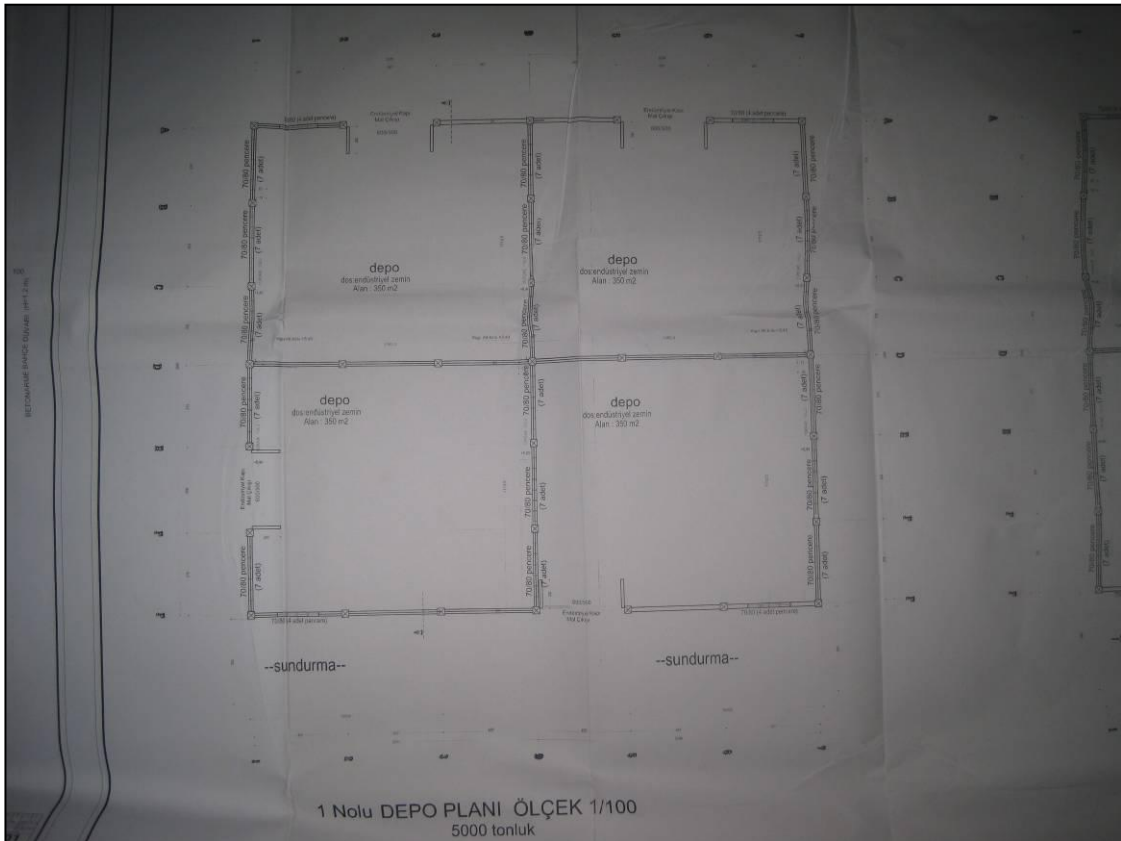
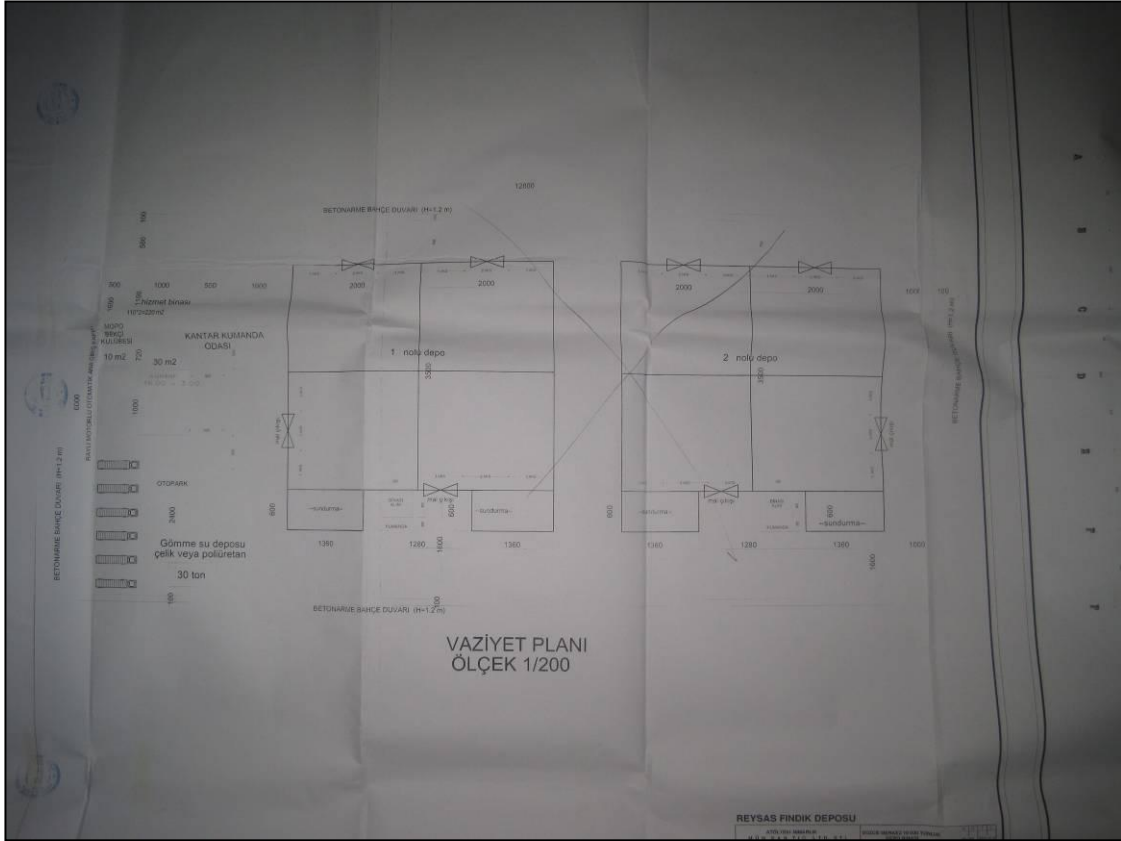
**Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel ve üzerinde yer alan idari binası ve iki adet depo binası ve tarla için Yasal Durum Değeri toplam;**

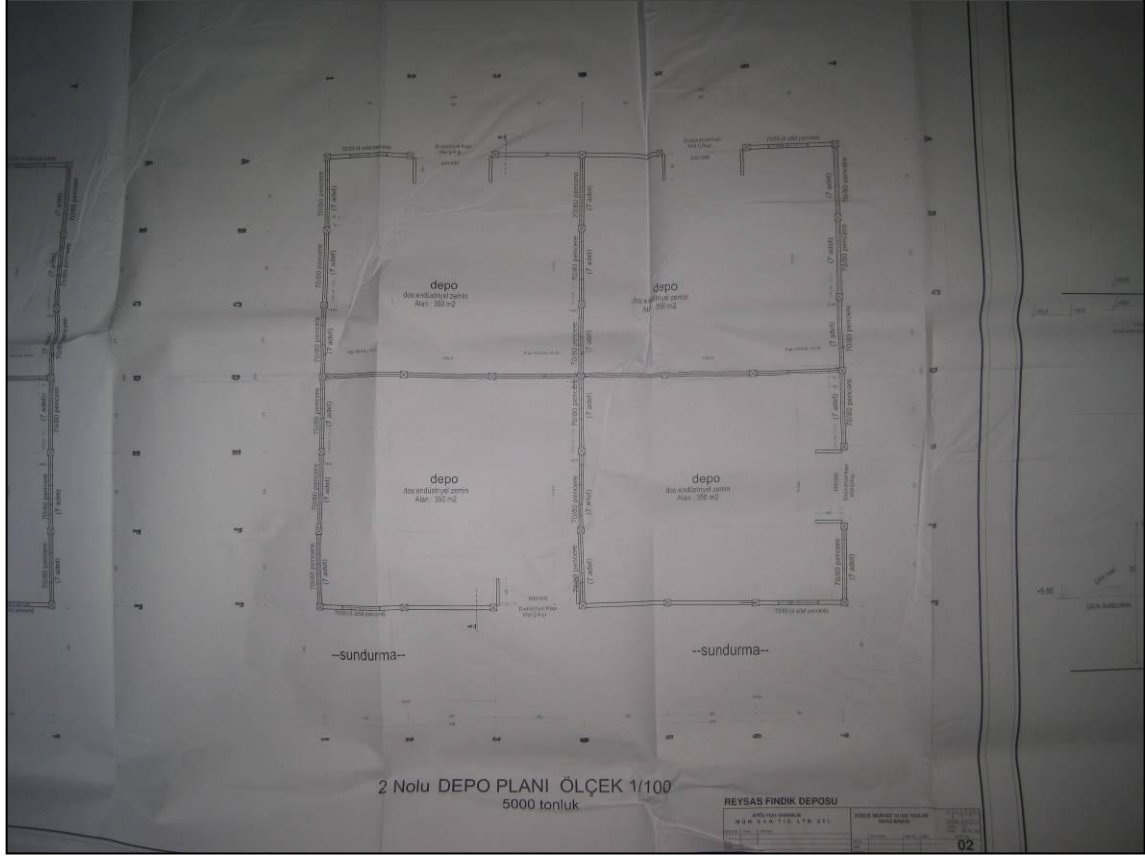
<b><u>KDV HARIÇ DEĞERİ</u></b>	<b><u>KDV DAHİL DEĞERİ</u></b>
<b>4.200.000 TL*</b>	<b>4.956.000 TL*</b>
<b>(Dörtmilyonikiyüzbintürklirası)</b>	<b>(Dörtmilyondokuzyüzellialtıbintürklirası)</b>
<b>(1.804.356 USD – 1.479.394 €)**</b>	<b>(2.129.140 USD – 1.745.685 €)**</b>
<b>Takdir edilmiştir.</b>	<b>Takdir edilmiştir.</b>

- \*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- \*\*30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277– 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER







Belediye				YAPI RUHSATI				
1. Ruhsat vermiş kurum 2. Ruhsat verilen yerleşim adresi 3. DÜZCE 4. DÜZCE BELEDİYESİ 5. KÖYÜN KENDİSİ 6. KÖYÜ MERKEZ KoySokagi 7. REYSAŞ LOJİSTİK				8. Ruhsatın verildiği amaç 9. Yarı yapı 10. Park alanı 11. Çöp depolama 12. Kültür alanı 13. Eki alan 14. Kırık alan 15. İnşaat alanı 16. Diğer alan				
1. Ruhsat vermiş kurum 2. Ruhsat verilen yerleşim adresi 3. DÜZCE 4. DÜZCE BELEDİYESİ 5. KÖYÜN KENDİSİ 6. KÖYÜ MERKEZ KoySokagi 7. REYSAŞ LOJİSTİK				9. Ruhsatın verildiği amaç 10. Park alanı 11. Çöp depolama 12. Kültür alanı 13. Eki alan 14. Kırık alan 15. İnşaat alanı 16. Diğer alan				
3. Parşel no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no 7. Bağimsız bölüm no				17. Ruhsatın verildiği tarih 18. Ruhsatın verildiği tarih 19. Ruhsatın verildiği tarih 20. Ruhsatın verildiği tarih 21. Ruhsatın verildiği tarih 22. Ruhsatın verildiği tarih				
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. 11668115470				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ. 21413338320				
30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				34. Oda sicil no 23477				
31. İmza ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA-KARTAL/İSTANBUL				33. Oda sicil no 23477				
35. Adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA-KARTAL/İSTANBUL				36. Vergi kimlik no TEPECİK VERGİ DAİRESİ				
37. Sigorta sicil no				38. Sözleşme tarihi 11.04.2008				
39. Sözleşme no 10454				40. Yapı müteahhidi yetki belge no				
41. Sicil esas adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRME BULVARI FIRAT SOK.NO:32 ZİMİT /KOCAELİ				42. İmza Özgül				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler				
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			52. Bağımsız bölüm sayısı			53. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )		
12521 - Depo (ticari amaçlı)			2			2800.00		
54. Benzer yapı sayısı			55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			56. Yapıda konut bina (daire) sayısı		
2			2			1400.00		
59. Toplam yapı sayısı			60. Toplam bağımsız bölüm sayısı			61. Toplam konut bina (daire) sayısı		
1			2			1400.00		
64. Yapının yol kotu altı kat sayısı			65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı			66. Yapının toplam kat sayısı		
1			1			2		
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)			69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)			70. Yapının toplam yüksekliği (m)		
10.50			10.50			10.50		
72. Yapının sınıfı			73. Yapının grubu			74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)		
II			B			245.00		
75. Yapının maliyeti (TL)			76. Yapının inşaat maliyeti (TL)			77. Diğer inşaat maliyeti (TL)		
686000.00			133902.00			819902.00		
78. Fahiye düzenlemeye tabii yapı (TL)			79. Fahiye düzenlemeye tabii yapı (TL)			80. Fahiye düzenlemeye tabii yapı (TL)		
686000.00			686000.00			686000.00		
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Yapım Sistemi				
79. İstima Sistemi				85. Tesviyatlar				
80. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				86. Ortak Kullanım Alanları				
81. Sıcak Su Temin Şekli				87. Yapının Yapım Sistemi				
82. Sıcak Su Yakıtı Cinsi				88. Duvar Dışına Maddeler Çıkışı				
83. Ağır Su				89. Çatı				
84. Altkısu				90. Çatı				
Yapı Projeleri				91. Adı soyadı				
90. Çıkar tarihi				92. TC kimlik no				
18.04.2008				15011223454				
18.04.2008				48610249464				
03.04.2008				45040330830				
16.04.2008				13211284350				
24.12.2007				69094233466				
93. Oda sicil durum belge no				94. Adresi				
043829				M. UMUT ÖZDEMİR				
25586				AYDAN FİNCİ				
MT-04730				NAZMI KESKİN				
19020				ENGİN YILMAZ				
				ZİYA ULCAI				

Bellediye		YAPI RUHSATI		
1. Ruhsatın verildiği adres DÜZCE		2. Ruhsatın verildiği tarih 18.04.2008		3. Ruhsatın verildiği tarih 2008/92
4. Ruhsatın verildiği adres MERKEZ KÖYÜN KENDİSİ		5. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001		6. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008
7. Ruhsatın verildiği adres KÖYİÇİ MERKEZ KöySokagi		8. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001		9. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
10. Ruhsatın verildiği adres REYŞAŞ LOJİSTİK		11. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		12. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
13. Ruhsatın verildiği adres KÖYİÇİ MERKEZ KöySokagi		14. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		15. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
16. Ruhsatın verildiği adres REYŞAŞ LOJİSTİK		17. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		18. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
19. Ruhsatın verildiği adres REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.		20. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		21. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
22. Ruhsatın verildiği adres SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ		23. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		24. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
25. Ruhsatın verildiği adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA-KARTAL/İSTANBUL		26. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		27. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
28. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		29. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		30. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
31. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		32. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		33. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
34. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		35. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		36. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
37. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		38. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		39. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
40. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		41. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		42. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
43. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		44. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		45. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
46. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		47. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		48. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
49. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		50. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		51. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
52. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		53. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		54. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
55. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		56. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		57. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
58. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		59. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		60. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
61. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		62. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		63. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
64. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		65. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		66. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
67. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		68. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		69. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
70. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		71. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		72. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
73. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		74. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		75. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
76. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		77. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		78. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
79. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		80. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		81. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
82. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		83. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		84. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
85. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		86. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		87. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
88. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		89. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		90. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
91. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		92. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		93. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
94. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		95. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		96. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
97. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		98. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		99. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001
100. Ruhsatın verildiği adres SANTİYE ŞEHİN		101. Ruhsatın verildiği tarih 07.04.2008		102. Ruhsatın verildiği tarih 13.04.2001

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
51. Kullanılan amana göre yapının başlangıç bölümünde belirtilen alanlar	52. Başlangıç bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )
12304 İdareyi İşleten için kullanılan yapı	1	334
Toplam 12304 İdareyi İşleten için kullanılan yapı 1 334		

Yapı ile ilgili Özellikler							
54. Banaire yapı sayısı	55. Yapıda başlangıç bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının toplam alanı(m <sup>2</sup> )	58. Yapı tipine göre (m <sup>2</sup> )	59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam başlangıç bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı
1	1	131	131	334	1	1	131
64. Yapının yol kotu altı kat sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. Banaire kat sayısı	68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. Banaire kat yüksekliği (m)
2	2	2	2	6,50	6,50	6,50	6,50
72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının ena değeri (YTL)	77. Ana değer yapının maliyeti (YTL)	78. Form alanının toplam alanı (YTL)	79. Form alanının toplam alanı (YTL)
III	A	160	53440	133902,00	187342	53440	53440

Yapının Teknik Özellikleri		
79. İhtima Sistemi		
80. İhtima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		
81. Sıcak Su Temin Şekli		
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		
83. İçme suyu		
84. Atık su		
85. Tesviyeler		
86. Ortak Kullanım Alanları		
87. Yapının Temel Sistemi		
88. Duvar Dışına Müktesip Cinsi		
89. Diğer Özellikler		

Yapı Projeleri			
90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durumu belge no
18.04.2008	M. UMUT ÖZDEMİR	15011223454	043829
18.04.2008	AYDAN FİNÇİ	48610249464	00144
03.04.2008	NAZMİ KESKİN	45040330830	25586
16.04.2008	ENGİN YILMAZ	13211284350	MT-04730
JEO.MÜH.	ZİYA ULCAI	69094233466	19020
24.12.2007			



### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belediye: <b>Belediye</b>				8. Belgeyi veren amaç: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgeyi onay tarihi: <b>01.07.2008</b>		11. Belge no: <b>2008/201</b>					
3. Belgeyi veren yerin adresi: İlçe: <b>MERKEZ</b> Köy: <b>BOSTANYERİ</b>				12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/>				8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Döğür <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fesatçılık <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>		10.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İşim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstifal duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bağçe duvarı <input type="checkbox"/> 19...					
2. DÜZCE Bölge: <b>MERKEZ</b> Mahalle: <b>KÖYÜN KENDİSİ</b> Miyandan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: <b>KÖYÜÇİ MERKEZ KoySokagi</b> Cadde/Sokak tarifi kodu: <b>1</b> Site adı: <b>REYSAS LOJİSTİK</b>				5. Parsel no: <b>669</b>				6. Blok no: <b>3</b>		13. İlk yapı ruhsat tarihi: <b>18.04.2008</b>		14. İk. yapı ruhsatı no: <b>2008/91</b>			
7. Kısım kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: <b>DÜZCE T.S.M.</b>				8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: <b>TİCARET</b>				15. Son yapı ruhsatı tarihi: <b>13.04.2001</b>		16. Son yapı ruhsatı no: <b>07.04.2008</b>		17. Yenileme ruhsatı tarihi: <b>42</b>			
9. Tapu no: <b>1</b>				10. Ada no: <b>1</b>				23. Zemin etüdü onay tarihi: <b>24.12.2007</b>				24. ÇED raporu onay tarihi: <b>04.02.2008</b>			
11. Parsel no: <b>1</b>				12. Ada no: <b>1</b>				25. Tapu tesvil belgesi tarihi: <b>1396</b>				26. Tapu tesvil belgesi no: <b>20760.00</b>			
13. Tapu no: <b>1</b>				14. Ada no: <b>1</b>				27. Tapu tesvil belgesi veren kurum: <b>DÜZCE T.S.M.</b>				28. Parselasyon planı onay tarihi: <b>TİCARET</b>			
15. Parsel no: <b>1</b>				16. Ada no: <b>1</b>				29. Parselin kullanma amacı: <b>TİCARET</b>				30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): <b>20760.00</b>			

31. Adı soyadı, imvanı, TC kimlik no: <b>REYSAS TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC.ANO.ŞTİ. 29621266824</b>				36. Adı soyadı, imvanı, TC kimlik no: <b>ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.</b>				38. Oda sicil durum belge no: <b>5325</b>				48. TC kimlik no: <b>21413338320</b>			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ</b>				37. Oda sicil no: <b>23477</b>				39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ</b>				40. Vergi kimlik no: <b>9420143597</b>			
33. Vergi kimlik no: <b>ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD. NO:6 SAMANDIRA KARTAL/İSTANBUL</b>				34. İmza: <i>[Signature]</i>				41. Sigorta alıcı no: <b>11.04.2008</b>				42. Sözleşme tarihi: <b>10454</b>			
35. İmza: <i>[Signature]</i>				43. Sözleşme no: <b>10454</b>				44. Yapı müteahhöl yetki belge no: <b>14.04.2008</b>				51. Sözleşme tarihi: <b>14.04.2008</b>			
45. Sicile esas adres: <b>SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 KOCAELİ</b>				46. İmza: <i>[Signature]</i>				53. Adres: <b>SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT</b>				54. İmza: <i>[Signature]</i>			

55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile oran alanları			56. Bağımsız bölüm sayısı			57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		
12521 - Depo (ticari amaçlı)			2			2800.00		
Toplam			2			2800.00		

58. Benzer yapı sayısı						59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı						60. Yapıda konut birimi (daire) sayı						61. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )						62. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )																	
2						2						1400.00						2800.00																							
63. Toplam yapı sayısı						64. Toplam bağımsız bölüm sayısı						65. Toplam konut birimi (daire) sayısı						66. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )						67. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )																	
1						2						1400.00						2800.00																							
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı						69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı						70. Yapının toplam kat sayısı						71. İlahe kat sayısı																							
1						1						1																													
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)						73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)						74. Yapının toplam yüksekliği (m)						75. İlahe kat yüksekliği (m)																							
10.50						10.50						10.50																													
76. Yapının sınıfı						77. Yapının grubu						78. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)						79. Yapının maliyeti (YTL)						80. Yapının arsa değeri (YTL)						81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)						82. Form dışındaki kısmın maliyeti (YTL)					
II						B						245.00						686000.00						38769.30						724769.30						686000.00					


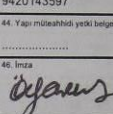
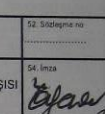
53. İstisna Sistemi												59. Testisatlar												90. Ortak Kullanım Alanları												91. Yapının Taşınır Sistemi											
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Birim içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7...												<input type="checkbox"/> 1. Arınma <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 1. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bekçi otobank <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Akçıl otobank <input type="checkbox"/> 3. Akçıl otobank <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otobank <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otobank <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6. Pissu <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Tenvir su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 8. Sigorta <input type="checkbox"/> 8. Sigorta <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın testisi <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12... <input type="checkbox"/> 12...												<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input checked="" type="checkbox"/> 3. Akçıl otobank <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçeve-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6...												<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 9... <input checked="" type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6...											
54. Isınma Ancağı Kullanılan Yakıt Cinsi												55. Sıcak Su Temin Şekli												56. Sıcak Su Yakıt Cinsi												57. Dışerme											
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fossil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9...												<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Soğutma <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıyınas <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 5. Kati yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 6... <input type="checkbox"/> 7...												<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kati yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7...												<input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar Dışerme <input type="checkbox"/> 2. Mantar Dışerme <input type="checkbox"/> 3. Aumolon <input type="checkbox"/> 3. Aumolon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6...											

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Topraga gömülü bodrum katları, yapının kapısı dışındaki diğer ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikameleşemez. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilirler. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

94. Belge tarihi				95. Belge no				96. Blok no				97. Bağımsız bölüm no			

98. Konutun taban dahil oda sayısı												TOPLAM											
99. Daire sayısı																							
100. Parkin alan daire sayısı																							
101. Bir dairenin yüzölçümü																							

Belediye		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		1509/52	
1. Belge verildiği yerleşim adresi		9. Belgenin verildiği amaç		10. Belgenin onay tarihi	
İlçe: MERKEZ Köy: BOSTANYERİ		<input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Geçici <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		01.07.2008	
2. DÜZCE 3. MERKEZ 4. DÜZCE BELEDİYESİ 5. KÖYÜN KENDİSİ		12. Belgeye esas ruhsat		11. Belge no	
Mahalle tanımlama kodu:		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina		2008/202	
Mevki: Köyçe cadde, sokak kömbe adı: KÖYÜÇİ MERKEZ KöySokagi		<input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme		<input type="checkbox"/> 5 Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 7 Geçici	
Cadastral Sokak tanımlama kodu: 1		<input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İnan değiştirilme <input type="checkbox"/> 17 İstihbarat duvarı		<input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Pasajlık <input type="checkbox"/> 14 Mevcut katman	
Site adı: REYŞAŞ LOJİSTİK		13. İlk yapı ruhsat tarihi		14. İlk yapı ruhsat no	
3. Parça no: 1		18.04.2008		2008/92	
4. Ada no: 669		14. İkinci yapı ruhsat tarihi		15. Son yapı ruhsat tarihi	
5. Parsel no: 208		18.04.2008		13.04.2001	
8. Blok no: -2		16. Son yapı ruhsat no:		17. Yenileme ruhsat tarihi	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm		23. Zemin etüdü onay tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi	
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no		24.12.2007		25. Tapu tesisi belgesi tarihi	
27. Tapu tesisi belgesi veren kurum		DÜZCE T.S.M.		26. Tapu tesisi belgesi no	
28. Parselasyon planı onay tarihi		13.04.2001		27. İmar durumu no	
29. Parselin kullanma amacı		TİCARET		28. İmar durumu no	
30. Parselin alanı (m <sup>2</sup> )		20760,00		29. Parselin alanı (m <sup>2</sup> )	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		47. Adı soyadı, unvanı	
REYŞAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC.ANO.ŞTİ. 29621266824		21413338320		ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		37. Oda sicil no		48. TC kimlik no	
TEPECEK VERGİ DAİRESİ		23477		21413338320	
33. Vergi kimlik no		38. Oda sicil durum belge no		49. Oda sicil durum belge no	
		5325		41.00344	
34. Adres		39. Bağı olduğu vergi dairesi adı		50. Sigorta sınıfı no	
ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD. NO:6 SAMANDIRA KARTAL/İSTANBUL		TEPECEK VERGİ DAİRESİ		14.04.2008	
35. İmza		40. Vergi kimlik no		51. Sıfırlama tarihi	
		9420143597			
41. Sigorta sicil no		42. Sıfırlama tarihi		52. Sıfırlama no	
		11.04.2008			
43. Sıfırlama no		44. Yapı müteahhidi yetki belge no		53. Adres	
10454				SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 KOCAELİ	
45. Sicile esas adres		46. İmza		54. İmza	
					

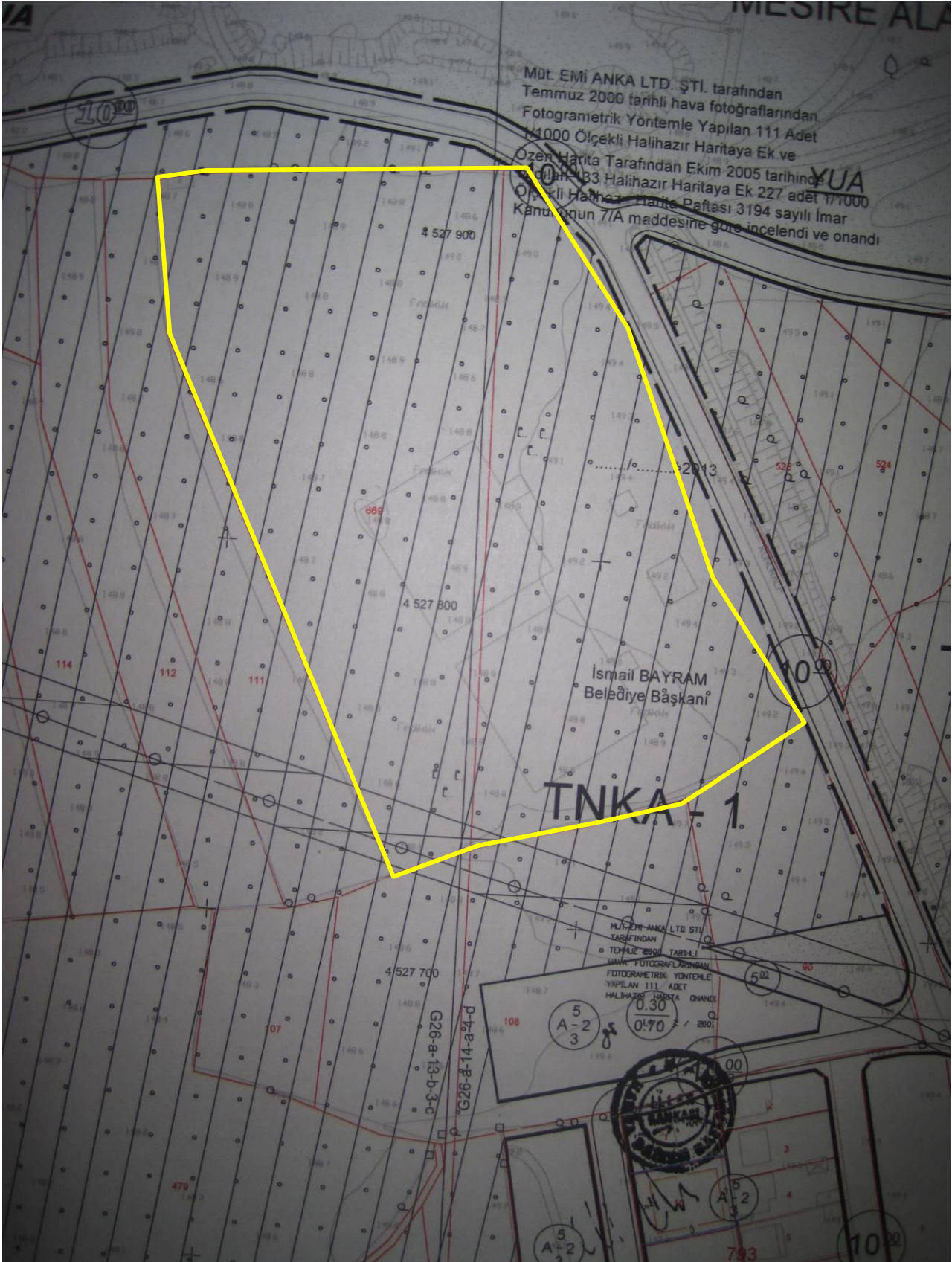
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
12204 - İdari işler için kullanılan bina	1	334,00
Toplam 12204 - İdari işler için kullanılan bina 1 334,00		

Yapı ile İlgili Özellikler							
58. Benzer yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	62. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut birimi (daire) sayısı
2	2	1400,00	2800,00	1	2	1400,00	2800,00
66. Yapının yol kotu altı kat sayısı		67. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		68. Yapının toplam kat sayısı		69. İskele kat sayısı	
1		1		1		1	
70. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)		71. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)		72. Yapının toplam yüksekliği (m)		73. İskele kat yüksekliği (m)	
10,50		10,50		10,50		10,50	
74. Yapının arsa değeri (YTL)	75. Yapının arsa maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Yapının arsa maliyeti (YTL)	78. Yapının arsa değeri (YTL)	79. Yapının arsa maliyeti (YTL)	80. Yapının arsa değeri (YTL)	81. Yapının arsa maliyeti (YTL)
111	A	399,00	1117200,00	38769,30	1155969,30	133266,00	133266,00

Yapının Teknik Özellikleri			
83. İstima Sistemi			
84. İstima Amacı Kullanılan Yalıtı Cinsi			
85. Sıcak Su Temin Şekli			
86. Sıcak Su Yalıtı Cinsi			
87. İçme suyu			
88. Atık su			
89. Tesisatlar			
90. Ortak Kullanım Alanları			
91. Yapının Taahhüt Sistemi			
92. Duvar Doğru Maddesi Cinsi			
93. Döşeme			

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			
94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no

Konut ile İlgili Özellikler						
98. Konutun satılan daire üste sayısı						
99. Daire sayısı						
100. Parke olan daire sayısı						
101. Bili dairesinin yüzölçümü						
TOPLAM						



## - PLAN NOTLARI

1. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, konu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile ilgili tüm diğer mevzuat hükümlerine" uyulacaktır.
2. Tüm yapılaşmalarda, Akkurt & Öztürk Mühendislik tarafından yapılan ve mülga Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce 12.03.2005 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile Akbaşlı Mühendislik Sondaj İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.nce yapılarak İller Bankasıncı 25.12.2008 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.
3. Düzce, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Halen yürürlükte bulunan, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü' nün 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı genelgesi gereği tüm yapılaşmalarda; kaya zeminlerde 2 kaktı geçen yapılar, imar adası veya parsel bazında, toprak zeminlerde ise her parsel için zemin etüdü yaptırılması zorunludur.
5. Mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararlarıyla sınırları belirlenmiş sit alanlarında ve tescilli yapı ve eserler ile tabiat varlıklarıyla ilgili olarak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarına uyulacaktır. Bu alanlarda Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
6. Tarım etüdü ve kamu yararı kararıyla belirlenmiş TNKA-1 tanımlı korunacak tarım alanlarıyla, üst ölçekli 1/25000'lik çevre düzeni planında tarım arazileri olarak gösterilen TNKA-2 tanımlı alanlarda; 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.
7. Taşkın alanlarında, DSI Genel Müdürlüğünce önerilen taşkın önleme tesisleri inşa edilmeden uygulama yapılamaz. Ayrıca, mevcut ya da planlanan yollar nedeniyle dere-kanallar üzerinde geçiş sağlamak amacıyla inşa edilmesi gerekli sanat yapıları için de DSI görüşü alınmalıdır.

8. ENH (Enerji Nakil Hattı) ve koruma kuşağı altında kalan yapı adalarında, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
9. Doğalgaz boru hatları için ilgili mevzuatta belirlenen koşul ve güvenlik kriterlerine uyulması zorunlu olup, boru hatları üzerinde ve koruma alanlarında yapılacak zorunlu uygulamalarda ilgili kurum(lar)dan görüş alınacaktır.
10. Mera alanlarında, 4342 Sayılı Mera Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri uyarınca tahsis amacı değişikliği yapılmadan uygulama yapılamaz.
11. Bitişik nizam olarak düzenlenmiş ve Taks, Kaks verilmemiş yapı adası cepheleri ve/veya yapı adalarında, bina taban alanı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri, imar planı kararları ile getirilen koşullar ve mevcut ruhsatlı yapılara göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine göre belirlenir.
12. Yürürlükteki imar planı ve yönetmeliklerine uygun ruhsatlı olarak yapılan bir ve iki katlı yapıların diğer teknik ve hukuki şartları sağlamak kaydıyla talep edilen ilave katlarda ön ve yan bahçe mesafeleri mevcut imar yönetmeliklerine uygun olarak, arka bahçe mesafesi ise daha önce verilmiş olan imar durumuna uygun olarak ilave kat verilecektir.
13. Kadastro ile imar planı hatları arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 3 m.ye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhi değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediye yetkilidir.
14. Meskun konut ve ticaret alanlarında da, imar mevzuatı gereği, her halükarda 5 m.lik ön, 3 m.lik yan ve  $H$  (bina yüksekliği)/2 arka bahçe mesafelerinin sağlanması esas olmakla birlikte, sağlanamadığı durumlarda, oluşmuş ve korunması öngörülen cephe hattına göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediye yetkilidir.
15. Zemin ticaret (ticaret+konut) tanımlı alanlardaki şematik tarama, yoldan cephe alan parsellerin ticaret kullanımında olması gerekliliğini ifade eder. Bu parsellerdeki yapıların üst katları konut olarak kullanılabilir.
16. Kentsel servis alanlarında; iş merkezi, iş hanı, büro, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, teşhir ve satış merkezi, banka, finans kurumu, otel, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, ilgili mevzuatlara uyulmak kaydıyla, özel/resmi eğitim ve sağlık tesisleri vb. yapılabilir. Bu alanlarda minimum parsel cephesi 25 m,

büyüklüğü 1.000 m<sup>2</sup>'dir ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre uygulama sonrası oluşacak parsellere imar durumu verilir.

(07/05/2013 tarih ve 609 sayılı kararla ilave açıklama eklenmiştir.)

Ancak bu madde hükmünün yürürlüğe girmesinden önce 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre işlem görerek imar parseli haline gelen taşınmazlarda 25.00metre parsel cephesi ve 1000m<sup>2</sup> alan büyüklüğü şartı aranmadan imar durumu verilir.

17. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (KDKÇA); (gerekli plan değişikliği de yapılmak kaydıyla) içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve/veya lpg istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan, gürültü yaymayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen atölye, mamul madde teşhir ve satış merkezi, küçük ölçekli bakım-onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar yapılabilir.

18. Akaryakıt ve/veya LPG istasyonu alanlarında; ilgili mevzuat hükümleri, standart ve sınırlandırmalar ile ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Akaryakıt, likit petrol gaz (LPG), sıkıştırılmış doğal gaz (CNG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) satış ve servis istasyonu olarak hizmet verecek alanlarla ilgili talepler, karayolları sorumluluğundaki D-100 Karayolunun Düzce Geçişi Mergiç Melen Köprüsü ile Soğancı Kavşağı arasında, D-655 Karayolunun Çoban Kavşağı ile Küçük Melen Çayı Köprüsü arasında, Düzce-Merkez Afetzedede Yerleşim Alanı Bağlantı Karayolunun Kervan Kavşağı ile Dünya Bankası Konutları arasındaki yol kesimlerinde kentsel servis alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yer almaları ve bu yollara cepheli olmaları, giriş-çıkışlarını da bu yollardan sağlayarak ayrı bir ada oluşturmalarının sağlanması durumunda Belediyece değerlendirilebilecektir. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>, minimum parsel cephesi: 40.00 metre, minimum parsel derinliği: 40.00 metre koşullarının sağlanması durumunda Belediye'ce değerlendirilecektir.

19. Çatılarda: Bitişik tarafa eğim verilemez. Sanayi ve Küçük Sanayi Alanı olarak düzenlenmiş alanlardaki yapılar ile üç tarafı bitişik parsellerde ki yapılar hariç, tek yöne eğimli çatı oluşturulamaz. Çatı arası piyesler, bağlı olduğu bağımsız bölümüm %40' ını aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak koşuluyla oluşturulacaktır. Kalkan duvar oluşacak cephede saçak oluşturulamaz. Çatı arası piyeslerini aydınlatmak ve havalandırmak amacıyla çatı örtüsü üzerine yapılacak pencere veya fenerlerin genişliği 2 metre, yüksekliği 1.5 metreyi aşamaz veya mahya kotunu geçemez. Çatı penceresi veya fenerlerin başlangıç noktası minimum h:1.50 metreden başlayacaktır. Çatı eğimi maks: % 40, min: % 10' dur. Çatı eğimi yapılacak

saçak ucu döşemesinden başlayarak hesaplanacak ve mahya yüksekliği 5 metreyi aşmayacak şekilde tasarlanacaktır. Çatı içinde ikinci bir döşeme ile ayrılamaz. Beşik çatı olarak düzenlenen çatılarda çatı eğimi yola verilmiyorsa çatı başlangıcı bina cephesinden 3.50 metre geriden başlayacaktır. Çatı eğimi saçak döşemesi üstünden hesaplanacaktır. Saçak uzunluğu maksimum 1.20 metre olup açık ve kapalı çıkmalardan sonra maksimum 1.00 metre olacaktır.

20. İptal edilen bir yolun ihdas edilerek, terk ettirilen parsel malikine devri durumunda, tevhid edildiği parsel veya parsellerin yola rastlayan kısmı için, tevhid yoluyla elde ettiği alandan, yolda kalan miktar düşüldükten sonra kalanı belediye hissesi olarak ayrılır (Belediye, parsele/parsellere hissedar olur). Alanın büyüklüğü ve ihtiyaca göre uygun bir köşesinin yeşil alan, otopark, dini tesis, okul alanı gibi düzenleme ortaklık payına konu kamusal kullanımlar olarak düzenlenmesine ve tapuya işletilmesine belediye yetkilidir.

21. Açık veya kapalı halı sahalar, kentsel servis alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ayrı bir ada olarak oluşturulmak, asgari 2.500 m<sup>2</sup>'lik alan ve her yönden 10'ar m yapı yaklaşma mesafesi sağlanmak ve spor alanları dışında TAKS=0,10, ana bina için Hmax=6,50 m, kapalı olması halinde Hmax=10,00 m koşulları sağlanmak kaydıyla yapılabilir.

(07/05/2013 tarih ve 640 sayılı kararla ilave plan hükmü eklenmiştir.)

22. Su basman kotu 1.20 metrenin üzerine çıkamaz.

23. İşyerlerinde depo ile bağlantılı işyeri merdivenleri ile konut dublekslerinde ki iç merdivenlerin kol genişlikleri en az 100 cm olmalıdır.

24. Ayrık yapı nizamına tabi olup, cepheleri ticari alan olarak tahsisli yapı adalarında bina cephe boyu 50 m.yi aşamaz.

(08/05/2013 tarih ve 1131 sayılı kararla ilave plan hükmü eklenmiştir.)

25. Özellik arz eden binaların (otel, okul, hastane, alışveriş merkezi, kültür merkezi, mia, katlı otopark, sosyal tesis, site şeklindeki yapılaşmalar) öncelikli olarak bu binaların yapılacağı yapı adalarında plan değişikliği yapmaya esas jeofizik, jeoteknik etüd raporlarının yeniden yapılması ve ilgili kuruma (Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2011/9 nolu genelgesine göre onaylatılması, bu alanlarda yapılacak yapılar ile ilgili ekli tabloda belirtilen kriterlere uyulması şartı ile imar planlarında gerekli değişiklik yapılarak imar durumu verilebilir.

YAPI CİNSİ	ADA ALANI (m <sup>2</sup> )	KAT ADEDİ	H. MAKS (m)	EMSAL	ADANIN CEPHE ALACAĞI EN AZ YOL GENİŞLİĞİ (m)	TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) (%)
OTEL (4 Yıldızlı)	5000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
OTEL (5 Yıldızlı)	5.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	5	17.50	2.20	15	30
İLKÖĞRETİM OKULU	8.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.20	15	30
ORTAÖĞRETİM OKULU	10.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.20	15	30
HASTANE	6.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
AVM	20.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.50	20	-
KÜLTÜR MERKEZİ	10.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	15.00	1.20	15	30
MİA	5.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	2.00	15	-
KATLI OTOYOL	2.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	5	15.00	4.00	15	-
SOSYAL TESİS	3.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
SİTE ŞEKLİNDE TOPLU YAPILAŞMALAR*	10.000 m <sup>2</sup> ve üzeri	4	12.50	1.70	15	30

\*Site şeklindeki toplu yapılaşmalarda çatı altında iskan edilebilir alan ve teras oluşturulmaz. Her daire için bir otopark yeri ayrılacak ve otoparkların tamamı ada içerisinde düzenlenecektir.

(07/06/2013 tarih ve 1541 sayılı kararla ilave plan hükmü eklenmiştir.)

26. Kapalı ve açık çıkımlar 1,5m'den fazla yapılamaz. Arka bahçe sınırına 3 m'den fazla yaklaşmamak ve 1,5m,yi aşmamak kaydıyla kapalı çıkıma yapılabilir.



(04/07/2013 tarih ve 1574 sayılı kararla ilave plan hükmü eklenmiştir.)

27. İmar Planında yapılaşma koşulu 2 (iki) kat olarak belirlenen konut ve ticaret alanlarında bina yüksekliği 6.50 metre, 3 (üç) kat belirlenen alanlarda 9.50 metre olarak uygulanır. Bu alanlarda bina yüksekliğinin artırılması talepleri, talep yapılan parselin bulunduğu yapı adası cephesindeki mevcut bina yükseklikleri de dikkate alınarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinde belirlenen azami ölçülere göre idare tarafından belirlenir.



(14/08/2013 tarih ve 1625 sayılı kararla ilave plan hükmü eklenmiştir.)

28. Depolama alanları (Hurdacılar ) tahsisli alanlarda, parsel sınırları, yüksekliği 2.50 metreyi aşmayan 0.50 metresi betonarme, 2.00 metresi trapez sac malzeme olmak üzere, kapatılır. Bu alanlarda çekme mesafeleri içinde, yüksekliği Hmaks: 4.50 metre olan büro yapılarının yapılmasına idarece kara verilir.

İli	DÜZCE	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ARAPÇIFTLIĞI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00				669	ha	m <sup>2</sup>
					20.760,00 m <sup>2</sup>	
Niteliği	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26107395					
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	7317	10	936		07/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	 <p>Sizine Gövendir. Orhan ÇALIK Düzce Tapu Sicil Müdürü</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mükayyet olan tapu, tescilli ve diğer tapu işlemlerine esas alınmaz. ** Tebliği Karar ve diğer tapu işlemlerine esas alınmaz. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>						

  
**NISSERT**  
**SERTİFİKA / CERTIFICATE**

  
A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Adres:** Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2  
Göztepe-İstanbul/Türkiye

**Kapsam:** Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

**Kapsam Dışı Maddeleri:** 7.3,7.5.2,7.6

**Sertifika No:** NIS YB 372-01

**Düzenlendiği Yer ve Tarihi:** ANKARA-28.04.2010

**İlk Düzenlendiği Tarih:** 01.05.2007

**TS EN ISO 9001:2008**  
**Kalite Yönetim Sistemi**

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. İşbu belge, NISSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se de jure*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se de jure*

**NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılıncaya kadar ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.

  
TÜRKAK  
Kalite Yönetim Sistemi  
TS EN ISO/IEC 17021  
AB-0009-YS

Adres: Gımat 3. Blok No:29 PK 06370  
Maçunköy Ankara – Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87  
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: [nissert@nissert.com](mailto:nissert@nissert.com)



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

## 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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*

Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*

Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



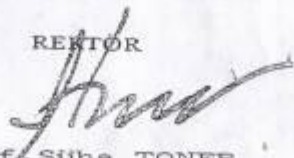
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

  
Prof. Suha TONER

DEKAN

  
Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:  
14568

Diploma Tarihi  
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

### Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında  
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde  
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.

Beige Tarihi : 28.12.2007  
Beige No : 003



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.