



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

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
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
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
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
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	20
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
BÖLÜM 8. EMSALLER	23
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
BÖLÜM 10. SONUÇ	26
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	27
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	15.12.2014 / 2014-SPK024	
SAHA TESPİT TARİHİ	16.12.2014	
RAPOR TARİHİ	29.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz	
ADRES	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu Caddesi, No:45-46 Merkez/Düzce	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“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.	
İMAR DURUMU	08.02.2008 tarihli, 1/1000 ölçekli, Düzce Merkez Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; konu parseller “ <u>Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda</u> ” kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	20.760 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN KAPALI ALANI	<ul style="list-style-type: none"> yapı kullanma izin belgesi (2.800 m² depo) yapı kullanma izin belgesi (334m² idari bina) 	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut halinin korunmasıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p>4.200.000 TL</p> <p>(Dörtmilyonikiyüzbintürklirası)</p> <p>(1.807.617 USD – 1.482.056 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	
DEĞERLEME UZMANLARI	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 bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- 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 değerlemesi 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 15.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 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 29.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2014 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 değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’NİN 15.12.2014 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
RAPOR TARİHİ	31.12.2012	31.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK045	2013-SPK063	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.760.000TL	4.000.000TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon 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 hiçbirisi 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 hiçbirisi 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, değerleme 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 değerleme 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 takdir edilir.

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.

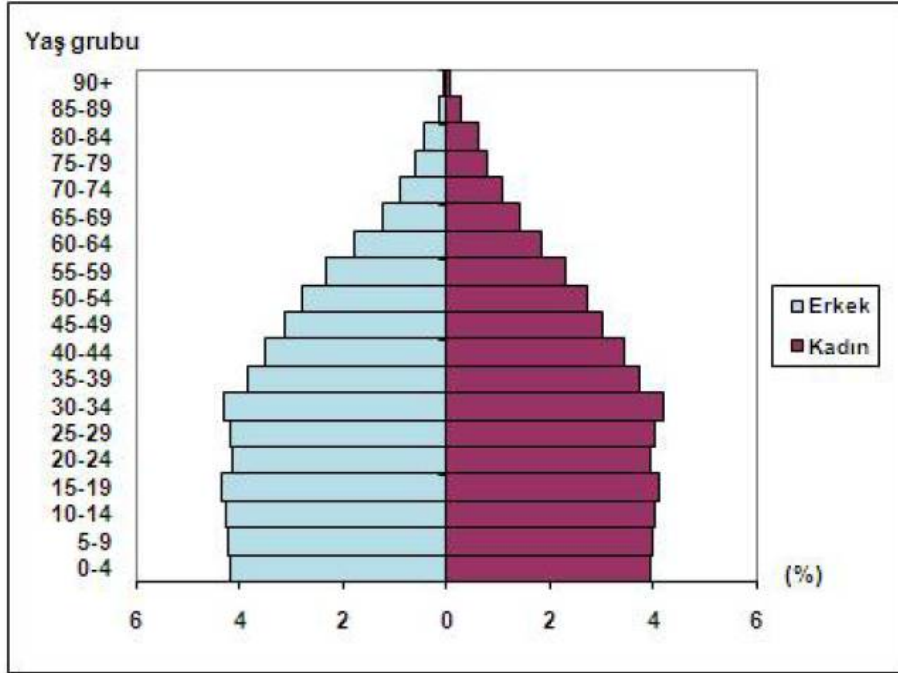
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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 Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibarıyla 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 atılamayacak düzeydedir. Bunun getirdiği mal ve insan taşımacılığı hizmeti önemli yer tutar. Karayolu üzerinde taşımacılık sektörünün hizmet alacağı tesis sayısı yoğundur.

Düzce İlinde 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 İl '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 sapağından 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 ²)	20.760,00 m ²	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 itibariyle 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 m²'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)

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

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmek, bina vs. sabit tesis yaptırmak şartı ile 339,97m2'lık sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.) (Başlama Tarih:15/10/2007,Bitis Tarih:21/09/2106 - Sure:99 Yıl)	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	15/10/2007 - 10838	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Raporlayan: K36814

Nilay TURAN

Kaydına Bağlıdır

16.12.2014

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2014 14:58

BÖLÜM 6.

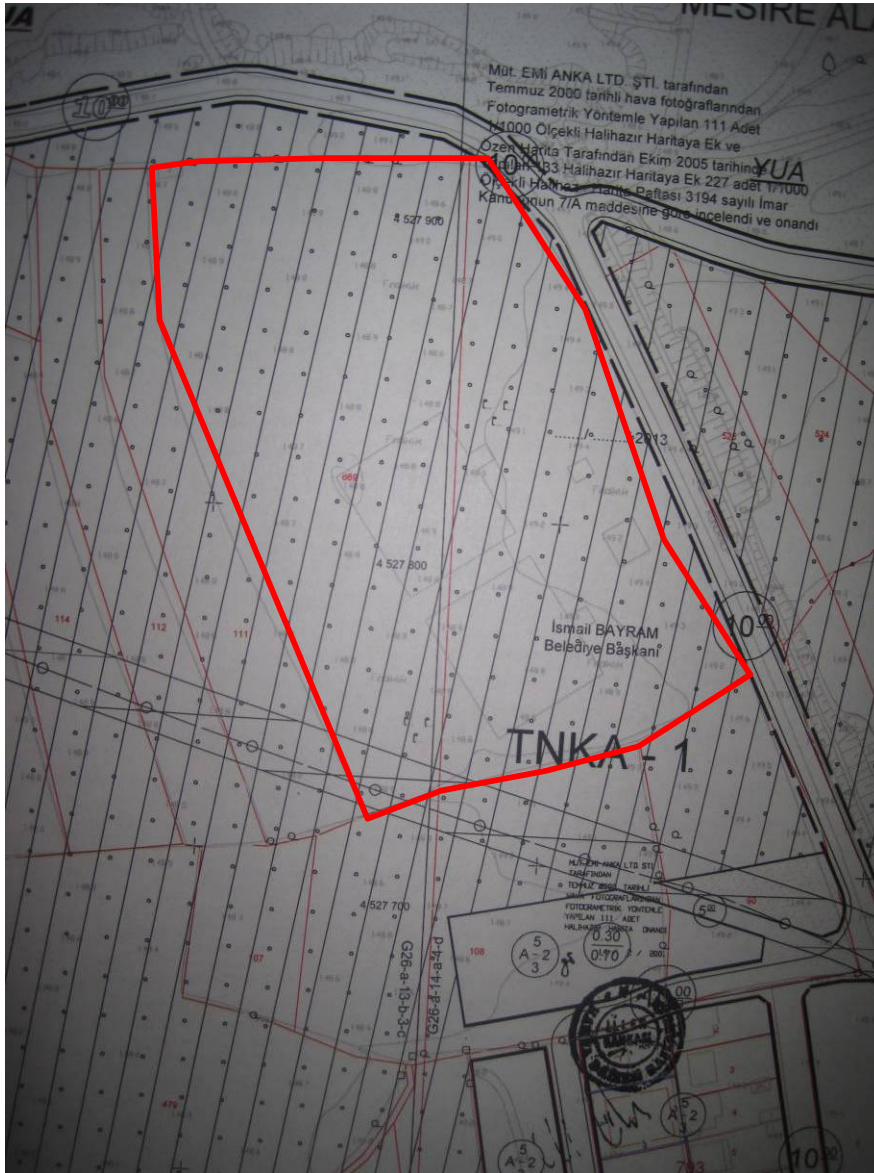
GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

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 m² depo için alınmıştır.)
- 18.04.2008 tarih 2008/92 sayılı yeni yapı ruhsatı (334 m² idari bina için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 01.07.2008 tarih 2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.800 m² depo için alınmıştır.)
- 01.07.2008 tarih 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi (334m²idari 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 m² ve idari bina 334 m² olmak üzere toplam 3.134 m² brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmazların yer aldığı parselin 6500 m²'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 kullanımı mevcut halinin korunmasıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda yer alan ana yola yakın ve mülk ile benzer imar şartlarına sahip, 2070 m² tarla 250.000 TL bedelle satılıktır.

(120 TL/m²)

TEL:0 544 226 04 00

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarına sahip, 350 m² alanlı arsa yakın zaman da 48.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

(137 TL/m²)

TEL:0 533 717 40 46

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda Düzce – Kaynaşlı yolu üzerinde yer alan 7.500 m² arsa içerisinde 3.500 m² kapalı alana sahip E-5 cepheli depolama amaçlı kullanılan fabrika 2.500.000 USD bedelle satılıktır. (714USD/m²-1.661 TL/m²)

TEL:0 532 385 91 66

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda Düzce – Kaynaşlı yolu üzerinde yer alan 1.000 m² arsa içerisinde 1.320 m² kapalı alana sahip E-5 cepheli depolama amaçlı kullanılan alan 2.000.000 TL bedelle satılıktır.

(1.515 TL/m²)

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/m² 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/m² ile 1.650 TL/m² civarında satışa sunulduğu tespit edilmiştir. Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 100,- TL/m² ile 150,-TL/m² aralığında değiştiği, Ana yola yakın konumda yer alan depoların ise ortalama 1.000 TL/m² 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 m² birim değeri takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m² değerlerinin 669 parsel için **1.350 TL/m²** civarında olabileceği 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 Bedeli Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m² değerinin **95TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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 değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: 20.760 m ² X 95 TL/m ² = 1.972.200 TL
Yapı Değeri: Depo: 2.800 m ² X 330 TL/m ² X 0,95 (Yıpranma payı) = 877.800 TL İdari Bina: 334 m ² X 520 TL/m ² 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 ~ 4.200.000 TL

***Değer takdirinde maliyet yöntemi dikkate alınmıştır.**

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerleme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin 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 m² satış değerinin **1.350 TL/m²** 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.

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

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 toplam;

Yasal Durum Değeri

4.200.000 TL

(Dörtmilyonikiyüzbintürklirası)

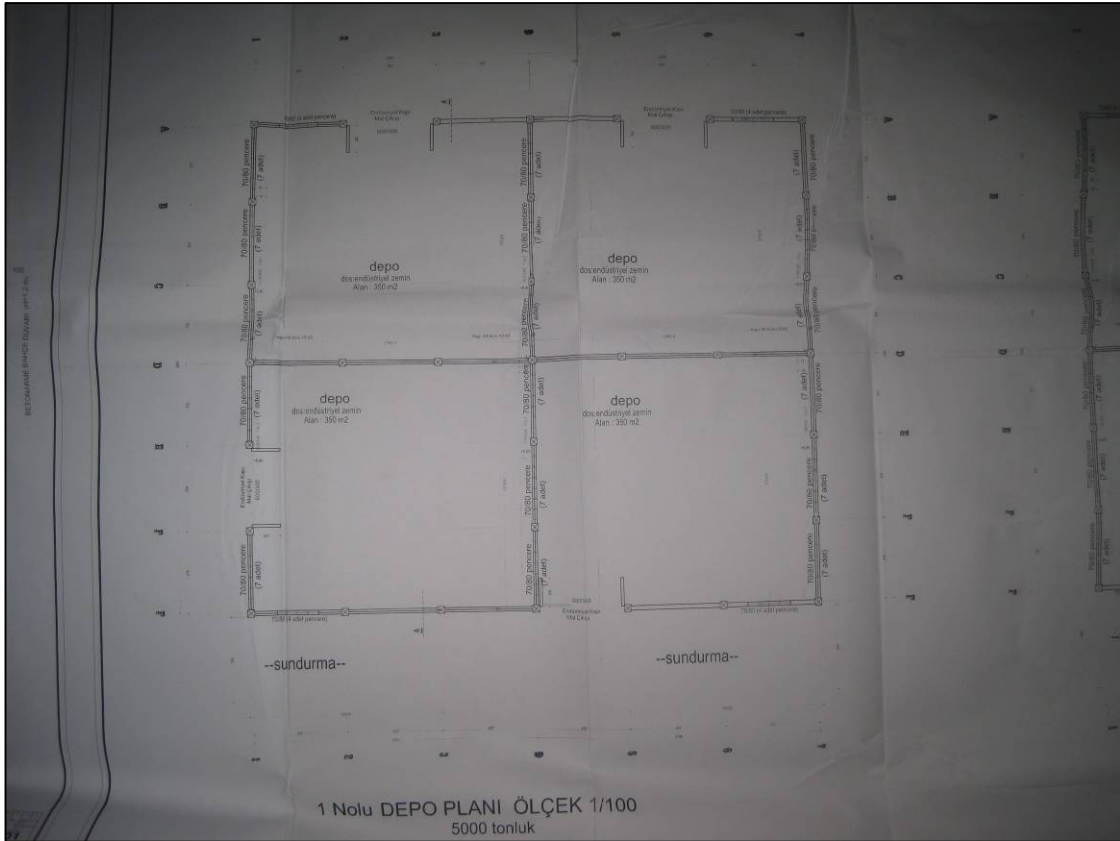
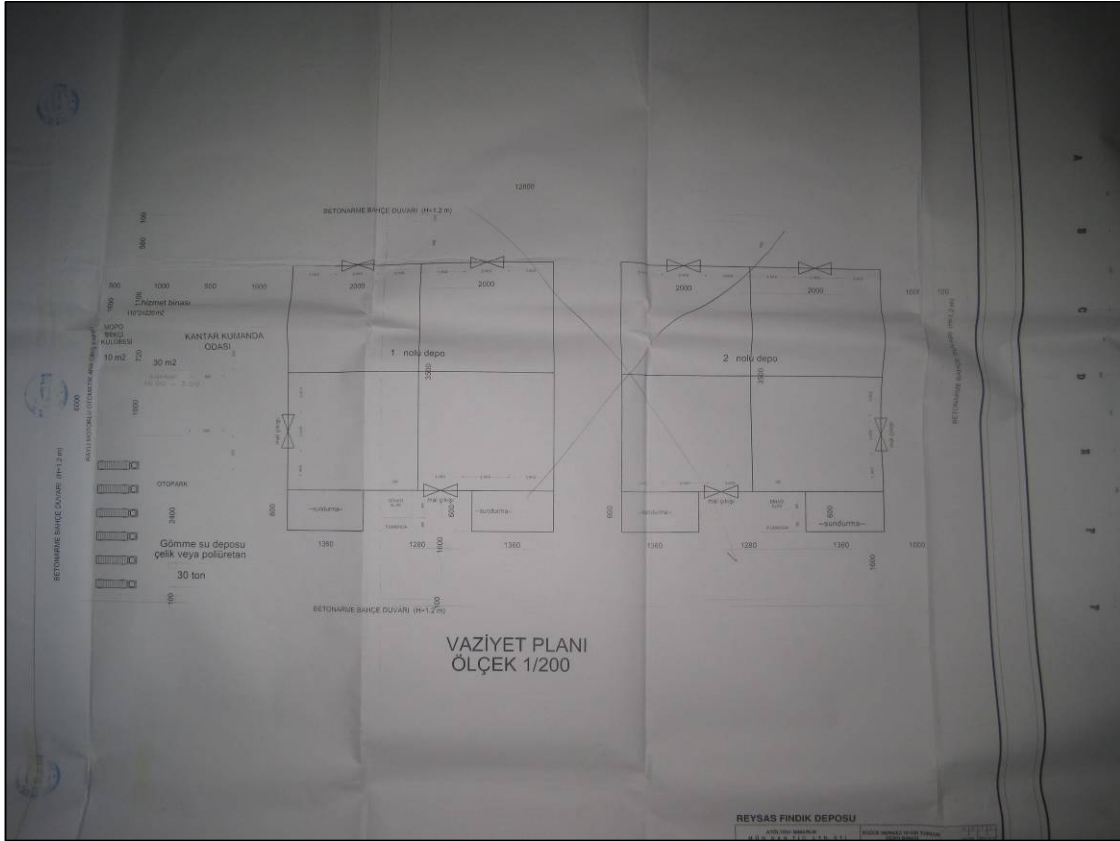
(1.807.617 USD – 1.482.056 €)

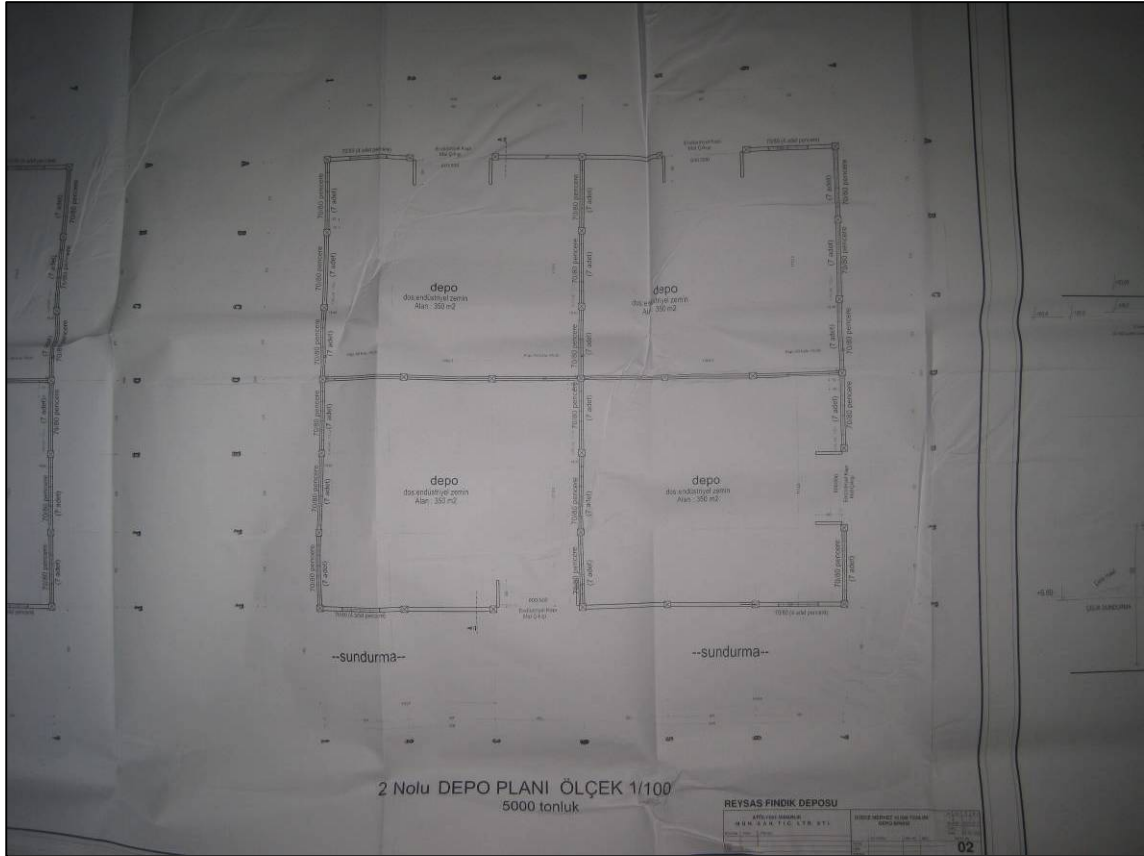
Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 29.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3235– 1€= 2,8339 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





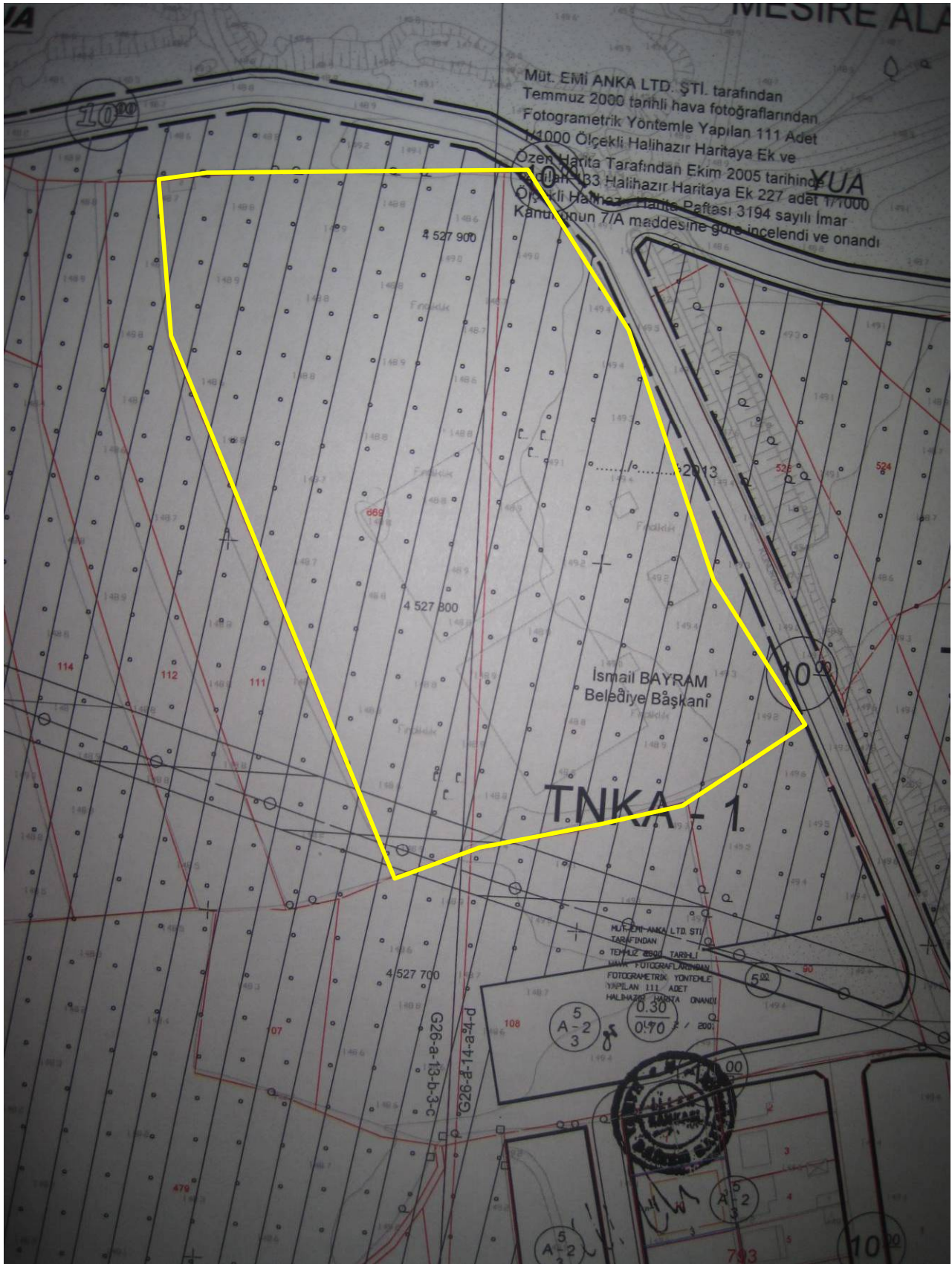


Belediye				YAPI RUHSATI			
1. Ruhsat veren kurum				8. Ruhsatın verildiği amaç			
2. Ruhsat verilen yapının adresi				9. Ruhsatın onay tarihi			
3. DÜZCE				10. Ruhsat no			
4. DÜZCE				11. Ruhsat tarihi			
5. DÜZCE BELEDİYESİ				12. Ruhsatın onay tarihi			
6. KÖYÜN KENDİSİ				13. Ruhsatın onay tarihi			
7. KÖYÜĞÜ MERKEZ KoySokagi				14. Ruhsatın onay tarihi			
8. Mahalle tarifi kodu				15. Ruhsatın onay tarihi			
9. Dış kapı no: 208				16. Ruhsatın onay tarihi			
10. Mavi ad: REYSAŞ LOJİSTİK				17. Ruhsatın onay tarihi			
11. Parşel no: 669				18. Ruhsatın onay tarihi			
12. Blok no				19. Ruhsatın onay tarihi			
13. Bağlı bölüm no				20. Ruhsatın onay tarihi			
14. Bağlı bölüm no				21. Ruhsatın onay tarihi			
15. Bağlı bölüm no				22. Ruhsatın onay tarihi			
16. Bağlı bölüm no				23. Ruhsatın onay tarihi			
17. Bağlı bölüm no				24. Ruhsatın onay tarihi			
18. Bağlı bölüm no				25. Ruhsatın onay tarihi			
19. Bağlı bölüm no				26. Ruhsatın onay tarihi			
20. Bağlı bölüm no				27. Ruhsatın onay tarihi			
21. Bağlı bölüm no				28. Ruhsatın onay tarihi			
22. Bağlı bölüm no				29. Ruhsatın onay tarihi			
23. Bağlı bölüm no				30. Ruhsatın onay tarihi			
24. Bağlı bölüm no				31. Ruhsatın onay tarihi			
25. Bağlı bölüm no				32. Ruhsatın onay tarihi			
26. Bağlı bölüm no				33. Ruhsatın onay tarihi			
27. Bağlı bölüm no				34. Ruhsatın onay tarihi			
28. Bağlı bölüm no				35. Ruhsatın onay tarihi			
29. Bağlı bölüm no				36. Ruhsatın onay tarihi			
30. Bağlı bölüm no				37. Ruhsatın onay tarihi			
31. Bağlı bölüm no				38. Ruhsatın onay tarihi			
32. Bağlı bölüm no				39. Ruhsatın onay tarihi			
33. Bağlı bölüm no				40. Ruhsatın onay tarihi			
34. Bağlı bölüm no				41. Ruhsatın onay tarihi			
35. Bağlı bölüm no				42. Ruhsatın onay tarihi			
36. Bağlı bölüm no				43. Ruhsatın onay tarihi			
37. Bağlı bölüm no				44. Ruhsatın onay tarihi			
38. Bağlı bölüm no				45. Ruhsatın onay tarihi			
39. Bağlı bölüm no				46. Ruhsatın onay tarihi			
40. Bağlı bölüm no				47. Ruhsatın onay tarihi			
41. Bağlı bölüm no				48. Ruhsatın onay tarihi			
42. Bağlı bölüm no				49. Ruhsatın onay tarihi			
43. Bağlı bölüm no				50. Ruhsatın onay tarihi			
44. Bağlı bölüm no				51. Ruhsatın onay tarihi			
45. Bağlı bölüm no				52. Ruhsatın onay tarihi			
46. Bağlı bölüm no				53. Ruhsatın onay tarihi			
47. Bağlı bölüm no				54. Ruhsatın onay tarihi			
48. Bağlı bölüm no				55. Ruhsatın onay tarihi			
49. Bağlı bölüm no				56. Ruhsatın onay tarihi			
50. Bağlı bölüm no				57. Ruhsatın onay tarihi			
51. Bağlı bölüm no				58. Ruhsatın onay tarihi			
52. Bağlı bölüm no				59. Ruhsatın onay tarihi			
53. Bağlı bölüm no				60. Ruhsatın onay tarihi			
54. Bağlı bölüm no				61. Ruhsatın onay tarihi			
55. Bağlı bölüm no				62. Ruhsatın onay tarihi			
56. Bağlı bölüm no				63. Ruhsatın onay tarihi			
57. Bağlı bölüm no				64. Ruhsatın onay tarihi			
58. Bağlı bölüm no				65. Ruhsatın onay tarihi			
59. Bağlı bölüm no				66. Ruhsatın onay tarihi			
60. Bağlı bölüm no				67. Ruhsatın onay tarihi			
61. Bağlı bölüm no				68. Ruhsatın onay tarihi			
62. Bağlı bölüm no				69. Ruhsatın onay tarihi			
63. Bağlı bölüm no				70. Ruhsatın onay tarihi			
64. Bağlı bölüm no				71. Ruhsatın onay tarihi			
65. Bağlı bölüm no				72. Ruhsatın onay tarihi			
66. Bağlı bölüm no				73. Ruhsatın onay tarihi			
67. Bağlı bölüm no				74. Ruhsatın onay tarihi			
68. Bağlı bölüm no				75. Ruhsatın onay tarihi			
69. Bağlı bölüm no				76. Ruhsatın onay tarihi			
70. Bağlı bölüm no				77. Ruhsatın onay tarihi			
71. Bağlı bölüm no				78. Ruhsatın onay tarihi			
72. Bağlı bölüm no				79. Ruhsatın onay tarihi			
73. Bağlı bölüm no				80. Ruhsatın onay tarihi			
74. Bağlı bölüm no				81. Ruhsatın onay tarihi			
75. Bağlı bölüm no				82. Ruhsatın onay tarihi			
76. Bağlı bölüm no				83. Ruhsatın onay tarihi			
77. Bağlı bölüm no				84. Ruhsatın onay tarihi			
78. Bağlı bölüm no				85. Ruhsatın onay tarihi			
79. Bağlı bölüm no				86. Ruhsatın onay tarihi			
80. Bağlı bölüm no				87. Ruhsatın onay tarihi			
81. Bağlı bölüm no				88. Ruhsatın onay tarihi			
82. Bağlı bölüm no				89. Ruhsatın onay tarihi			
83. Bağlı bölüm no				90. Ruhsatın onay tarihi			
84. Bağlı bölüm no				91. Ruhsatın onay tarihi			
85. Bağlı bölüm no				92. Ruhsatın onay tarihi			
86. Bağlı bölüm no				93. Ruhsatın onay tarihi			
87. Bağlı bölüm no				94. Ruhsatın onay tarihi			
88. Bağlı bölüm no				95. Ruhsatın onay tarihi			
89. Bağlı bölüm no				96. Ruhsatın onay tarihi			
90. Bağlı bölüm no				97. Ruhsatın onay tarihi			
91. Bağlı bölüm no				98. Ruhsatın onay tarihi			
92. Bağlı bölüm no				99. Ruhsatın onay tarihi			
93. Bağlı bölüm no				100. Ruhsatın onay tarihi			

[illegible]



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeyi veren kurum Belediye				9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 01.07.2008			
2. Belgeyi verilen yapıya ait adres İlçe: MERKEZ Köy: BOSTANYERİ Mahalle: DÜZCE BELEDİYESİ KÖYÜN KENDİSİ Mahalle tanımlı kodu: KÖYÜKİ MERKEZ KoySokagi Çevre/Sokak tanımlı kodu: 1 Site adı: REYSAŞ LOJİSTİK				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 bina <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Düğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Düğüdendirme <input type="checkbox"/> 5.Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Düğü <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İşin düğüdendirme <input type="checkbox"/> 17.İhtisat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19...				11. Belge no 2008/202			
3. Parça no: 1				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 18.04.2008				14. İlk yapı ruhsatı no. 2008/92			
4. Ada no: 669				15. Son yapı ruhsatı tarihi 13.04.2001				16. Son yapı ruhsatı no. 07.04.2008			
5. Parsel no: 208				17. Yenileme ruhsatı tarihi 42				18. Yeniden ruhsat tarihi 20. İmar planı onay tarihi 04.02.2008			
6. Blok no: -2				19. Tadilat ruhsatı tarihi 21. İmar durumu tarihi 1396				20. Parçesinin kullanma amacı TİCARET			
7. Kısımların kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no				21. Zemin etüdü onay tarihi 24. ÇED raporu onay tarihi 25. Tapu tesisi belgesi tarihi 26. Tapu tesisi belgesi no. 1396				22. Parçesinin alanı(m ²) 20760.00			
23. Yergi kimlik no 34. Adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD. NO:6 SAMANDIRA KARTAL/İSTANBUL				35. İnza 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 21413338320 37. Oda sicil no 23477 38. Oda sicil durum belge no 5325 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ŞEPECİK VERGİ DAİRESİ 40. Vergi kimlik no 9420143597 41. Sigorta sicil no 42. Sığortama tarihi 11.04.2008 43. Sığortama no 10454 44. Yapı müteahhidü yetki belge no 45. Sicile esas adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 KOCAELİ				46. İnza 47. Adı soyadı, unvanı ÖZGÜR İLKAY YAVUZ 48. TC kimlik no 21413338320 49. Oda sicil durum belge no 41.00344 50. Sigorta sicil no 51. Sığortama tarihi 14.04.2008 52. Sığortama no 53. Adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT			
Yapı Sahibinin											
Yapı Muteahhidinin											
Şantiye Şefinin											
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
Yapı ile İlgili Özellikler											
Yapının Teknik Özellikleri											
Konut ile İlgili Özellikler											



- 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 Müdürlüğüne 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 Bankası'na 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 ilgili 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 Müdürlüğüne 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 güzergâhı 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 m²'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 1000m² 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 Afetzedde 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 m², 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, parsel/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 düzenlemesine 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 m²'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 ²)	KAT ADEDİ	H. MAKS (m)	EMSAL	ADANIN CEPHE ALACAĞI EN AZ YOL GENİŞLİĞİ (m)	TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) (%)
OTEL (4 Yıldızlı)	5000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
OTEL (5 Yıldızlı)	5.000 m ² ve üzeri	5	17.50	2.20	15	30
İLKÖĞRETİM OKULU	8.000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.20	15	30
ORTAÖĞRETİM OKULU	10.000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.20	15	30
HASTANE	6.000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
AVM	20.000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.50	20	-
KÜLTÜR MERKEZİ	10.000 m ² ve üzeri	4	15.00	1.20	15	30
MİA	5.000 m ² ve üzeri	4	14.00	2.00	15	-
KATLI OTOPARK	2.000 m ² ve üzeri	5	15.00	4.00	15	-
SOSYAL TESİS	3.000 m ² ve üzeri	4	14.00	1.80	15	30
SİTE ŞEKLİNDE TOPLU YAPILAŞMALAR*	10.000 m ² 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 çıkmalar 1,5m'den fazla yapılamaz. Arka bahçe sınırına 3 m'den fazla yaklaşmamak ve 1,5m,yi aşmamak kaydıyla kapalı çıkma 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	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00				669	ha	m ² dm ²	
		20.760,00 m ²					
GAYRİMENKULÜN	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 Ayni 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.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: * Mükteğat Kanunu ile değiştirilmiştir. ** Tebliği Karar ve İçtihatlar Dairesi Başkanlığı ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>							

BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



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: NİS 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 belgelerdir. İşbu belge, NİSSERT'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*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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



Adres: Gımat 3. Blok No:29 PK 06370
Masanköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

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.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE 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.

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri
Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı