



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MERKEZ/DÜZCE

2177 ADA 2 PARSEL

(İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-264

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/Düzce

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-264

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası'** nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	27
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Düzce ili, Merkez ilçesi, Arapçiftliği mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 2177 Ada / 2 Parsel**

İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	ARAPÇİFTLİĞİ
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
CİLT	:	19
SAYFA	:	1811
SINIRI	:	Planındadır
PAFTA NO	:	G26A13B3C
ADA NO	:	2177
PARSEL NO	:	2
YEVMIYE NO	:	6233
TARİH	:	27.03.2017
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.253,87 m²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası"
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI
ARSA		TARLA
		CİNS TASHİHİ
		DEVRE MÜLK

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2177 Ada 2 Parsel, 14.07.2016 tarih ve 339 sayılı meclis kararı ile onaylanan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Depolama Alanı"nda kalmakta, Emsal: 0,50, Hmax: 9,30 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

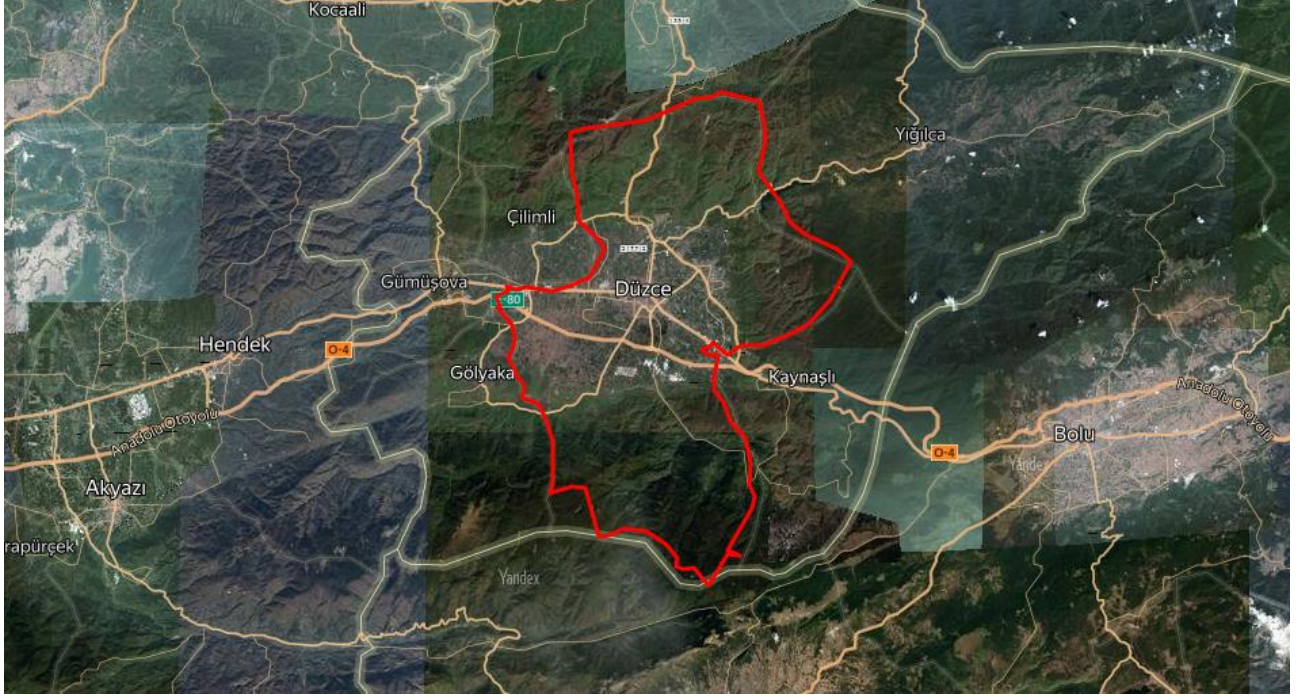
Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 18.04.2008 tarih, sayılı mimari proje incelenmiş; 18.04.2008 tarih 2008/91 ve 2008/92 sayılı yeni yapı ruhsatları ile 01.07.2008 tarih 2008/201 ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 2.800 m² yapı inşaat alanlı depo için verilmiştir.

2008/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 334 m² yapı inşaat alanlı idari işler için kullanılan yapı için verilmiştir.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



DÜZCE İLİ TARİHÇESİ

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce'nin tarihi, M.Ö. 1390-800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) Medeniyeti'ne kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri yerleşim alanıdır. Bitinyalılar devrinde Prusias (Konuralp)'de yerleşim yeri mevcuttu. Bugünkü Düzce'nin kurulu olduğu alan bataklık haldeydi. Roma ve Bizans devrinde son kral IV. Nikomedes'in vasiyeti gereğince M.Ö. 74 yılında Roma İmparatorluğuna devredilmiştir. Bitinyalılar devrinde bataklık halinde bulunan Düzce Ovası, Romalılar zamanında ıslah edilerek ziraat için elverişli hale getirilmiştir. Romalılardan sonra bu bölge Bizanslıların eline geçti. Düzce'nin gelişmesi Bizanslılar devrinin son zamanlarına rastlar.

Düzce, Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in Bizans Tekfurları ile 1323'te yaptığı savaşlar sonucu Osmanlı topraklarına katıldı. Düzce'nin Konsapa adını alması bu devrededir. O zamanki yerleşim merkezi Gümüşabadı'dır. Daha sonra ilçe merkezine Üskübü denildi. Yerleşim merkezi de Prusias (Üskübü) bugünkü Konuralp kasabası idi. Düzce bu dönemde, ticaret ve arazi bakımından ilk ilçe merkezi olan Gümüşabadı'yı gölgede bıraktı. Bu nedenle 1871 yılında yerleşim yeri Düzce'ye nakledildi. 1869 yılına değin Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı, Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak olarak tarihte yer almıştır. 1869 yılında ise Bolu Sancağı'na bağlı Kaza olmuştur.

1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 1'i yeni 7 ilçenin bağlanmasıyla 09.12.1999 gün ve 23091 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 584 sayılı KHK uyarınca il olmuştur.

COĞRAFİ YAPISI :

İlimiz İstanbul, Ankara, Bursa ve Eskişehir gibi önemli anakentlere yakınlığının getirdiği coğrafi avantaj ve sahip olduğu zengin çeşitlilik nedeniyle hem bölgenin hem de ülkemizin cazibe merkezi olmaya aday bölgeler arasında bulunmaktadır.

Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir

kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu wboylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 146 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir.

Elmacık Dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası 1.830 m yükselti ile ilin en yüksek noktasıdır. Düzce; akarsu ve gölleri, soğuk su kaynakları, yaylaları, eşsiz kumlu plajları ile dinlenmek için ideal bir ildir. Kuzeyde Karadeniz'de 22 km uzunluğunda kıyı şeridinde sahiptir. Merkez ilçenin yüzölçümü 484 km² olup, İl genelinin yüzölçümü 2.573 km²'dir.

İlimiz toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla çevrilmiş alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güney kesiminde Elmacık Dağları yer almaktadır. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. Başlıca akarsuları; Küçük Melen, Asar Suyu, Uğur Suyu, Aksu Deresi ve Büyük Melen'dir. Akçakoca kıyı kesimi dışında kalan akarsuların tümü Efteni Gölü'nde birleşir ve Büyük Melen Nehri ile taşınarak Karadeniz'e dökülür.

EKONOMİK YAPISI :

DİE'nin 2001 verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde %0,2 paya sahip olan Düzce, iller arasında 63. sıradadır. Yine aynı yıl 1.383.874.517 TL'lik (1142 ABD doları) kişi başına düşen GSYİH ile iller arasında 59. sırada yer almaktadır. GSYİH'sinin dağılımı ise şöyledir: %28 tarım, %24,6 sanayi, %11,2 ticaret, %24,9 hizmetler, %4,7 İnşaat, %5,6 diğer sektörler. Devlet hizmetlerinin GSYİH içindeki payı ise %11,5'dir.

Türkiye İş Kurumu Düzce İl Müdürlüğü kayıtlarına göre 2006 yılı sonunda 6.363 olan işsiz sayısı, 2007 yılı içerisinde İş-Kur tarafından kamu sektörüne 30 kişi, özel sektöre 1.815 kişi olmak üzere toplam 1.845 kişi yerleştirilmesi sonucu 2007 yılı sonunda 5.846 olarak görülmüştür.

İlimiz 5084 Sayılı "İstihdamın ve Yatırımların Teşviki Yasası" kapsamındadır.

Sanayi ve Ticaret: Düzce Ticaret ve Sanayi Odası 1959 yılında kurulmuştur ve 11 meslek komitesinden oluşmaktadır. Üye sayısı 3.733'dür. 283 Anonim Şirket, 1.911 Limited Şirket, 22 Kollektif Şirket, 3 Adi Komandit Şirket, 2 Komandit Şirket, 210 Kooperatif Şirket ve 1.304 Hakiki Şahıs faaliyet göstermektedir. Özel ve Resmi olarak 23 adet banka şubesi Düzce'de hizmet vermektedir.

Düzce'nin 5084 sayılı "Yatırım ve İstihdamın Teşviki" Hakkındaki Kanun kapsamına alınmasıyla sanayileşmenin yapısında bir değişim görülmüş, mevcut küçük çaplı sanayi kuruluşlarına 1. ve 2. Organize Sanayi Bölgelerinin de eklenmesiyle büyük çaplı fabrikalar kurulmaya ve faaliyet göstermeye başlamışlardır.

Düzce 1. Organize Sanayi Bölgesi, TEM otoyoluna 1.5 km uzaklıkta, 200 hektar alan üzerine, 55 firmaya tahsis edilmiştir. Altyapısı tamamlanan bölgede 35 sanayi kuruluşu üretime başlamış bulunmaktadır. Toplam 4.593 işçi istihdam edilmektedir. Firmaların tamamı faaliyete geçtiğinde 9.360 kişiye istihdam sağlanması beklenmektedir.

5084 sayılı Yasanın etkisiyle gelen yatırım taleplerini karşılamak üzere Tepetarla Mevkii'nde, 81 hektar alan üzerine kurulan 2. Organize Sanayi Bölgesi 9 yatırımcıya tahsis edilmiştir. Firmalar üretime geçtiğinde 1.200 kişi istihdam edilecektir. Düzce merkezinde inşaatı devam eden ve kapalı alanı 120.000 m² olup 458.000 m² alana yapılmakta olan "Küçük Sanayi Sitesi"nin % 80'i tamamlanmıştır. Tamamlanmış işyerlerinin kuraları çekilmiş ve hak sahipleri belirlenmiştir. Tümü tamamlandığında 800 işyerinde yaklaşık 5.000 ila 7.000 kişi arası istihdam sağlanmış olacaktır. Akçakoca İlçesi'nde de küçük sanayi sitesinin yapımı bitmiş olmakla birlikte bir kısım alt yapı inşaatları için ödenek temin edilmesi gerekmektedir. Sanayi sektöründe 1.derecede ağırlıklı iş kolunu orman sanayi oluşturmaktadır. İkinci derecede ağırlıklı iş kolunu av ve tüfek sanayii oluşturmaktadır. Tekstil sektörü ilimizde hızla gelişmekte olup, odaya kayıtlı 89 adet konfeksiyon dikim ve 37 adet dantel-fisto-gipür brode imalatı yapan toplam 129 adet tekstil firmamız mevcuttur. İlden Avrupa ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri ve Türk Cumhuriyetlerine ihraç

edilen başlıca ürünler; kauçuk fitil, konfeksiyon ürünleri, iç fındık ve fındık mamulleri, alüminyum ve çelik boru mamulleri, yaş ve kuru maya, kapı kilidi, dondurulmuş tavuk ayağı, spiral çelik boru, mobilya, lamine parke , çelik yay, yarı otomatik tabanca, av tüfeği, MDF lam, kravat, eşarp ve çoraptır.

Tarım ve Hayvancılık: Düzce ilinin 259.300 hektarlık yüzölçümünün %35.44'ü (91.915 ha) tarım arazisidir. Arazinin 124.982 hektarı yani % 48,19' u orman alanıdır. 7.932 hektarlık mera ve çayır alanı bulunan Düzce arazi varlığının 39.536 hektarı tarım dışı arazidir. Sulanabilir tarım arazisi 52.153 hektar olup; 16.713 ha devlet sulaması, 6.797 ha halk sulaması olmak üzere toplam 23.510 hektar alan sulanmaktadır.

Ormanlık saha dışında kalan bölümlerde özellikle fındık, pancar, mısır, buğday, çeltik ve Virginia tütünü ekimi yapılmaktadır. 32.500 hektarlık Düzce Ovası'nın %80'i fındık ve kavak üretimine ayrılmış olup geriye kalan alanda ise tarla ve sebze tarımı yapılmaktadır.

Düzce ilinde modern yöntemlerle hayvancılık yapılmaktadır. Başlıca hayvancılık etkinliği sığır besiciliği ve tavukçuluktur. İl genelinde 40.500 adet büyükbaş, 11.000 adet küçükbaş, 277.000 adet yumurta tavuğu, 29.000.000 adet broiler cinsi tavuk bulunmakta, 17 adet alabalık çiftliği'nde 196 ton/yıl alabalık üretilmektedir. En önemli hayvansal ürün beyaz ettir. Süt, deri ve yumurta da diğer önemli hayvansal ürünlerdir.

Tarımsal Yayımı Geliştirme (Tar-Gel) Projesi kapsamında İlimiz köy ve beldelerinde görevlendirilmek üzere bakanlıkça ilimize 13 sözleşmeli personel kontenjanı verilmiş olup bunlardan 11 Ziraat Mühendisinin hizmet sözleşmesi yapılarak muhtelif merkezlerde göreve başlamıştır.

İlimiz genelinde kurulan 98 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifinin 7'si kapanmış, 8'i tasfiye halinde, 83'ü faal durumdadır.

Ormancılık: Düzce ormanları üstün nitelikli ve verimlidir. Bir bölümü orman içinde bulunan köylerde başlıca etkinlik ormancılıktır. Bu ormanlardan elde edilen tomruklar sanayi hammaddesi olarak önem taşır. İl genelinde 15 kaplama fabrikası, 400 de kereste ve parke işleme fabrikası veya atölyesi mevcut olup bu tesislerde yıllık ortalama 500.000 m3 orman emvali işlenmektedir.

Kültür ve Turizm: Düzce, kültürel çeşitliliğin doğal güzelliklerle buluştuğu nadir illerden biridir. Konuralp Beldesi'nde bulunan ve tarihsel süreç içerisinde bölgede hüküm süren medeniyetlerin özelliklerini gösteren, heykel, seramik, sikke koleksiyonları ile etnografik eserlere sahip bulunan Konuralp Müzesi'nde 1.825 adet arkeolojik eser, 426 adet etnografik eser ve 3.837 adet sikke olmak üzere toplam 6.118 adet tarihi eser bulunmaktadır. İlimizde 110 sivil mimari yapı, 25 dini- kültürel yapı, 4 askeri yapı ve 5 doğal anıt olmak üzere toplam 144 adet taşınmaz kültür ve tabiat anıtı bulunmaktadır. İlimiz genelinde biri inşaat halinde olmak üzere yönetimi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait toplam 4 adet halk kütüphanesi mevcut olup, 1 adedi il merkezinde diğerleri ise Akçakoca, Çilimli ve Yiğilca ilçelerinde bulunmaktadır. Ayrıca İl Merkezinde yeni Hükümet Konağı bahçesi içerisinde yeni bir Halk Kütüphanesi inşaatı tamamlanmış olup, faaliyete geçirilmiştir. İlimizde her yıl kültürel çeşitliliğin sergilendiği bir çok festival ve şenlik düzenlenmektedir. Hıdrellez Bahar Bayramı, Yiğilca Hasanlar Barajı Yelken Yarışları, Doğa Yürüyüşleri, Çilimli Yukarı Karaköy Türbeleri Anma Etkinliği, Bekiroğlu Köyü Isırgan Şenlikleri, hemen hemen her köyde ve Gölyaka, Kaynaşlı, Çilimli ilçelerinin merkez mahallelerinden bazı bölümlerinde yapılan çok sayıda Yayla Şenlikleri, Düzce-Akçakoca Uluslararası Turizm, Kültür ve Fındık Festivali gibi etkinliklerde köy, doğa, doğal alanlar ve kent yaşamının güzellikleri ve bu oluşumların kent halkına yansımaları sergilenmektedir.

Düzce; Batı Karadeniz'in tek antik kenti olan Prusias ve Konuralp Bey' in mezarının bulunduğu yer olmasının yanı sıra olağanüstü doğal güzelliklere de sahiptir. Yaylaları, gölleri, akarsuları ve Karadeniz'e açılan 29 kilometrelik sahiliyle turizmin her çeşidine uygun bir kent görünümündedir.

İldeki Turistik Tesisler: Tesis Sayısı Oda Sayısı Yatak Sayısı Turist Sayısı Konaklama Tesisleri
Turizm İşletme Belgeli Tesisler 7 264 503 2006 Beled. İşletme Belgeli Tesisler 29 575 1.382
Yılı TOPLAM 36 839 1.885 58.025

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/DÜZCE posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Arapçiftliği Yolu üzerinden batı yönünde 350 m ilerlendikten sonra sol tarafta yer alan 3020.Sokağa ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 750 m ilerledikten sonra yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Taşınmazın yakın çevresinde Büyük Melen Çayı, Akşemsettin İlkokulu, Beypiliç Tavuk Çiftliği ve Toki Çamköy Camii yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:40.8801, , B:31.1492,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:10
DIŞ CEPHE	:Beton
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Yok
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 2177 ada 15.253,87 m² yüzölçümündeki 2 no'lu parseldir. Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projeye göre;

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

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

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

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

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Herhangi olumlu bir etkene rastlanmamıştır.

Olumsuz etken:

- Değerleme konusu taşınmaz yapılış amacına uymayan bir bölgede yer almaktadır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntem” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" , üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ**ARSA EMSALLER****Emsal 1: AYDIN HARİTA EMLAK- TEL: 0 (532) 564 46 98**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 813 m² alanlı arazi 235.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	813 m ²	289,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Emsal 2: MÜLK EMLAK- TEL: 0 (545) 533 83 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 1.116 m² alanlı arsa 320.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.116 m ²	287,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: BU EMLAK- TEL: 0 (542) 359 78 49

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 763 m² alanlı arsa 215.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	763 m ²	282,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: ER-SAA İNŞAAT GAYRİMENKUL DANIŞMALIĞI- TEL: 0 (545) 517 54 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 919 m² alanlı arsa 250.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	919 m ²	272,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 270-300 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresine satış fiyatı 283,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 15.253,21M²X 283,-M²/TL=4.136.845,21-TL~4.137.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2

maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 4A ve 2B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depolar	2.800	3A	980	10 %	2.469.600,-TL
İdari Bina	220	3A	980	10 %	213.444,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	10 %	15.930,-TL
Alım Binaları	84	2B	590	10 %	44.604,-TL
Çevre Düzenlemesi	3.000	1A	185	20 %	444.000,-TL
					3.187.578,-TL

YAPI DEĞERİ = 3.187.578,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: BARIŞ EMLAK- TEL: 0 (532) 206 12 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 360 m2 alanlı işyeri 6.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	360 m ²	16,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 2: RIDVAN COŞKUN EMLAK- TEL: 0 (533) 357 22 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 320 m2 alanlı depo 5.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	320 m ²	15,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: YAPI EMLAK- TEL: 0 (535) 748 00 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 730 m2 alanlı depo 11.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	730 m ²	15,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: AYDIN HARİTA EMLAK- TEL: 0 (532) 564 46 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 370 m² alanlı atölye 4.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	400 m ²	10,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 10-16,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 14,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,-M2/TL x 3.134M2=43.876,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri:43.876,-TL x 12 = 526.512,-TL~527.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 4.137.000,-TL; yapının değeri ise 3.187.578,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 13 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 4.137.000,-TL

YAPI DEĞERİ: 3.187.578,-TL

TOPLAM: 7.324.578,-TL~7.325.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir. Bu etkenler neticesinde taşınmazın yapıli değeri 7.325.000,-TL olarak belirlenmiştir.

TOPLAM YAPILI DEĞER: 7.324.578,-TL~7.325.000,-TL Taktir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73,-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.




Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmiştir.

İşbu **2019-ÖZEL-264** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür YETKİLİ Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Medyatör-BİSK Kat: 7-8 No: 100-808 - Saksaklı/KONYA Tel: (0332) 255 71 50 Fax: (0332) 238 20 02 (0507) 430 70 15 - HARAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41553	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Medyatör-BİSK Kat: 7-8 No: 100-808 - Saksaklı/KONYA Tel: (0332) 255 71 50 Fax: (0332) 238 20 02 (0507) 430 70 15 - HARAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41553

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR








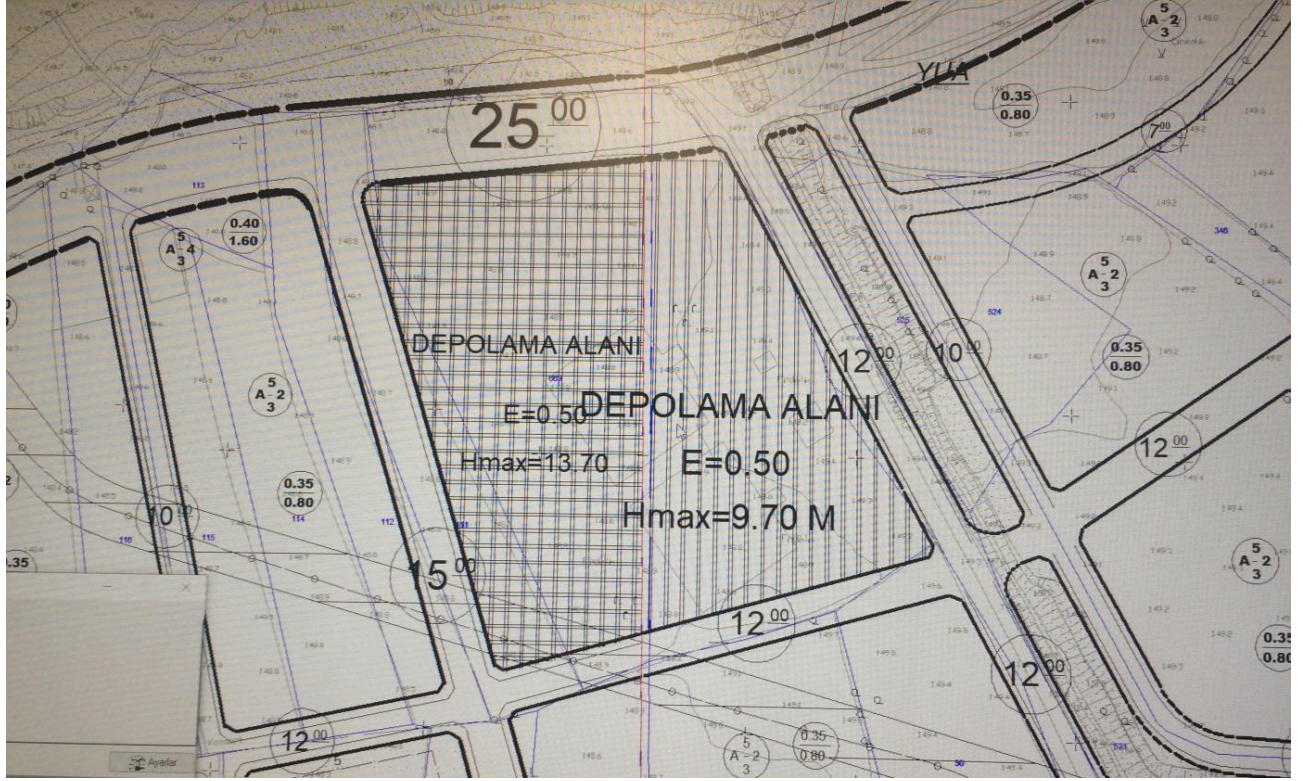




EK.3: BELGELER

İli	DÜZCE	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ARAPÇIFTLIĞI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G26A13B3C	2177	2	ha	m ²	dm ²
					15.253,87 m ²	
Niteliği	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95642956 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden, 12/12/2018					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6233	19	1811		27/03/2017 Veriliş Tarihi : 12/12/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hâlede ile satışlar için tapu kuluğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI												124796					
1. Ruhsat alan kurum Belediye				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Gölgeleme <input type="checkbox"/> 3 Yürütme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fesatçılık <input type="checkbox"/> 5 Kat daraltı <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesaat <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Depo <input type="checkbox"/> 16 İstin değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstisna dükânı <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 18 Başka duvar <input type="checkbox"/> 19				9. Ruhsatın onay tarihi 18.04.2008		10. Ruhsat no 2008/91		11. İş nitelik tarihi 18.04.2008		12. İş nitelik tarihi 24.12.2007		13. İş nitelik tarihi 24.12.2007	
2. Ruhsat verildiği yer adresi DÜZCE Belediye MERKEZ Köy BOSTANYERİ Mahalle DÜZCE BELEDİYESİ KÖYÜN KENDİSİ Mevki KÖYÜÇİ MERKEZ KoySokakı Etiler/İstanbul katları 1 Site adı REYSAŞ LOJİSTİK				3. Plan no 1				4. Ada no 669		5. Parsel no		6. Blok no					
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. 11668115470				38. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ. 21413338320				39. Adı soyadı, unvanı ÖZGÜR İLKAY YAVUZ				40. Adı soyadı, unvanı ÖZGÜR İLKAY YAVUZ					
31. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				32. Oda sicil no 23477				33. Oda sicil durum belge no 5325				34. TC kimlik no 21413338320					
35. Vergi kimlik no 7350191735				36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPECİK VERGİ DAİRESİ				37. Vergi kimlik no 41.00344				38. Oda sicil durum belge no 41.00344					
39. Adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA- KARTAL/İSTANBUL				40. Sigorta sicil no 11.04.2008				41. Sözlüme tarihi 10454				42. Yapı mülkeshahi yetki belge no					
43. Etiler esas adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SIRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 ZİMİT /KOCAELİ				44. İnce				45. Adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SIRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 ZİMİT				46. İnce					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
51. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümün ile ilgili alanlar		52. Başlangıç bölüm sayısı		53. Yüzölçümü(m ²)		54. Benzer yapı sayısı		55. Yapıda başlangıç bölüm sayısı		56. Yapıda konut birimi (daire)		57. Yapının taban alanı(m ²)		58. Yapı inşaat alanı (m ²)			
12521 - Depo (ticari amaçlı)		2		2800.00		1		2		1400.00		1400.00		2800.00			
Toplam 12521 - Depo (ticari amaçlı)		2		2800.00		1		2		1400.00		1400.00		2800.00			
64. Yapının yıl kolu altı kat sayısı		65. Yapının yıl kolu üstü kat sayısı		66. Yapının toplam kat sayısı		67. Sıva kat sayısı		68. Yapının yıl kolu altı yüksekliği (m)		69. Yapının yıl kolu üstü yüksekliği (m)		70. Yapının toplam yüksekliği (m)		71. Sıva kat yüksekliği (m)			
1		1		1		1		10.50		10.50		10.50		10.50			
72. Yapının sınıfı		73. Yapının grubu		74. 1 m ² maliyeti (YTL)		75. Yapının maliyeti (YTL)		76. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		77. Ana yapı yapım maliyeti (YTL)		78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)		79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)			
II		B		245.00		686000.00		133902.00		819902.00		686000.00		686000.00			
Yapının Teknik Özellikleri																	
79. İstisna Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Mekanik tesisat katları <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katları <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Sıva <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz kablosu <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				85. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Ajan otomatik <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6. Pnösu <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hıdroler <input type="checkbox"/> 8. S-Çökük <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ajan otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. S-Çökük <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				87. Yapının Tıbbiyat Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Mekanik (Kırkma) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2. Parçeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Parçeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagıt) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Pnösu <input type="checkbox"/> 4. Yan profanör <input type="checkbox"/> 5. Klima <input type="checkbox"/> 6.					
80. İstisna Alanları Kullandıkları Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 2. Fıstıklı <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. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				81. Sıva Bu Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Tercüme <input type="checkbox"/> 3. Şişen <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 2. Güneş kütlenizi <input type="checkbox"/> 4. Kandı <input type="checkbox"/> 3. Fıstıklı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Milyon <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 6.				82. Sıva Bu Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstıklı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				83. İstisna Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şişen suyu <input type="checkbox"/> 2. Kayu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pnösu suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıbbiyat suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesatçılık					
Yapı Projeleri																	
90. Onay tarihi		91. Adı soyadı		92. TC kimlik no		93. Oda sicil durum belge no		94. Adres		95. İnce							
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											
24.12.2007		ZİYA ULCAI		69094233466		19020											

YAPI RUHSATI										124848																								
1. Ruhsat veren kurum Belediye					8. Ruhsatın veriliş amacı					9. Ruhsatın onay tarihi 18.04.2008		10. Ruhsat no 2008/92		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no																		
2. Ruhsatın veriliş yeri adresi DÜZCE Bucak: MERKEZ İlçe: MERKEZ Köy: BOSTANYERİ Belediye: DÜZCE BELEDİYESİ Mahalle: KOYUN KENDİSİ Meydan, bahçe, zemin, sokak, kömür adı: KÖYÜCİ MERKEZ Köy/Sokakı Cadde/Sokak tarifi no: 1 Site adı: REYSAŞ LOJİSTİK					<input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforit <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tavan <input type="checkbox"/> 17. İnatın devri <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe devri <input type="checkbox"/> 19.					13. İlk plan onay tarihi 13.04.2001		14. İmar durumu tarihi 07.04.2008		15. İmar durumu no. 42		16. Zemin etki onay tarihi 24.12.2007		17. Planlaşma plan onay tarihi		18. Planın kullanma amacı TİCARET		19. Planın alanı(m ²) 20760.00												
3. Plan no 1					4. Ada no					5. Parsel no 669					6. Blok no					7. Bağlılık bölüm no														
20. Tapu tesisi belgesi veren kurum DÜZCE TAPU SİCİL MÜD.					21. Tapu tesisi belgesi tarihi 04.02.2008					22. Tapu tesisi belgesi no 1396					23. CED raporu onay tarihi					24. Planların onay başlama tarihi 19.04.2008					25. Planların onay bitirme tarihi 14.10.2008					26. Ruhsatın geçersiz tarihi 18.04.2013				

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. 11668115470			32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no 21413338320			43. Adı soyadı, unvan ÖZGÜR İLKAY YAVUZ		
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ			33. Oda sicil no 23477			44. TC kimlik no 21413338320		
29. Vergi kimlik no 7350191735			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ			45. Oda sicil durumu belge no 41.00344		
30. Adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA-KARTAL/İSTANBUL			35. Sözcüme tarihi 11.04.2008			46. Sigorta sicil no		
31. İmza			36. Sözcüme no 10454			47. Sözcüme tarihi 14.04.2008		
37. Sigorta sicil no			38. Sözcüme tarihi			48. Sözcüme no		
39. Sözcüme no			40. Yapı müteahhidi yetki belge no			49. Adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SIRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 ZİMİT		
41. Sicil esas adres			42. İmza			50. İmza		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
51. Kullanma amacına göre yapılan bağlanmış bölümler ile ortak alanlar	52. Bağlılık bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m ²)
12204 İsmiyle ilgili bütün kullanılmayan yapı	1	334
Toplam 12204 İsmiyle ilgili bütün kullanılmayan yapı		

Yapı ile İlgili Özellikler							
54. Yapıdaki yapı sayısı	55. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m ²)	58. Yapı ispat alanı (m ²)	59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağlanmış bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı
1	1	131	131	334	1	1	131
62. Toplam ispat alanı (m ²)	63. Toplam yapı ispat alanı (m ²)	64. Yapının yol kolu altı kat sayısı	65. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı	68. Yapının yol kolu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kolu üstü yüksekliği (m)
131	334	2	2	2		6,50	6,50
70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)	72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m ² maliyet (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dâhil yapının maliyeti (YTL)
		III	A	160	53440	133902.00	187342
78. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (YTL)	79. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (YTL)						
53440	53440						

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Isınma Sistemi		85. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba	<input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. ...	<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık atölye <input type="checkbox"/> 4. Kapalı atölye <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6. Müberrak <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Soğuk <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslihi <input type="checkbox"/> 12. ...
80. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi		86. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Kömür <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <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. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...	<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık atölye <input type="checkbox"/> 4. Kapalı atölye <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6. Müberrak <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Soğuk <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perforli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kargir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...
81. Sıcak Su Tesisatı Şekli		87. Yapının Tıbbiye Sistemleri	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müberrak <input type="checkbox"/> 6. ...	<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	<input type="checkbox"/> 1. Sinek <input type="checkbox"/> 2. Tağla <input type="checkbox"/> 3. Tay <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpis <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Harit <input type="checkbox"/> 9. ...	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perforli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kargir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...
83. İçme suyu		88. Dışarı Dökme Sistemleri	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapınma suyu	<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit	<input type="checkbox"/> 1. Plak Kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anonim <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızlı yapı müberrak <input type="checkbox"/> 6. ...	

Yapı Projeleri				
90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durumu belge no	94. Adresi
18.04.2008	M. UMUT ÖZDEMİR	15011223454	043829	
Statik	AYDAN FİNCİ	48610249464	00144	
Elektrik	NAZMİ KESKİN	45040330830	25586	
Mekanik tesisat	ENGİN YILMAZ	13211284350	MT-04730	
JEO.MÜH.	ZIYA ULCAI	69094233466	19020	
24.12.2007				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli yerin konumu: Belediye		2. Belge verilen yapının adresi: DÜZCE İl: MERKEZ İlçe: MERKEZ Köy: BOSTANYERİ		8. Belgelenen yapı amaçları: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanıma izin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanıma izin		10. Belgelenen onay tarihi: 01.07.2008		11. Belge no: 2008/201			
3. Parça no: 1		4. Ada no: 669		5. Parsel no: 208		6. Blok no: -3		7. Kısmi kullanıma izin ile belge verilen bağımsız bölüm: DÜZCE T.S.M.			
9. Belgelenen yapı ruhsatı: 12.04.2008		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.04.2008		14. İkinci yapı ruhsatı no: 2008/91		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 13.04.2001		16. Son yapı ruhsatı no: 07.04.2008			
17. Yarımlama ruhsatı tarihi: 42		18. Yarımlama ruhsatı tarihi: 24.12.2007		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 04.02.2008		20. Tadilat ruhsatı no: 1396		21. Tadilat ruhsatı no: 20760.00			
22. Zemin etütü onay tarihi: 24.12.2007		23. ÇED raporu onay tarihi: 04.02.2008		24. Tapu tesvii belgesi tarihi: 1396		25. Tapu tesvii belgesi no: 20760.00		26. Tapu tesvii belgesi no: 20760.00			
27. Parasetasyon planı onay tarihi: DÜZCE T.S.M.		28. Parasetasyon planı onay tarihi: TİCARET		29. Parasetasyon planı onay tarihi: 20760.00		30. Parasetasyon planı onay tarihi: 20760.00		31. Parasetasyon planı onay tarihi: 20760.00			
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin					
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: REYŞAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC. ANO. ŞTİ. 29621266824			36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: 21413338320			47. Adı soyadı, unvanı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ. ÖZGÜR İLKAY YAVUZ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: REYŞAŞ LOJİSTİK			37. Oda sicil no: 23477			38. Oda sicil durum belge no: 5325					
33. Vergi kimlik no: 29621266824			39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TEPEÇEK VERGİ DAİRESİ			40. Vergi kimlik no: 9420143597					
34. Adres: ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD. NO:6 SAMANDIRA KARTAL/İSTANBUL			41. Sigorta sicil no: 11.04.2008			42. Sigorta tarihi: 10454					
35. İmza: [İmza]			43. Sicil no: 10454			44. Yapı müteahhidi yetki belge no: 14.04.2008					
45. Sicil esas adres: SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 KOCATEPE			46. İmza: [İmza]			47. Adres: SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT					
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler								
55. Kullanıma amacına göre yapılan bağımsız bölümler ile ortak alanlar			56. Bağımsız bölüm sayısı: 2								
12521 - Depo (ticari amaçlı)			57. Yüzölçümü (m ²): 2800.00								
58. Bağımsız bölüm sayısı: 2			59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2								
60. Toplam yapı sayısı: 1			61. Yapıda konut (daire) sayısı: 1400.00								
62. Toplam yapı sayısı: 1			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2800.00								
64. Toplam yapı sayısı: 1			65. Toplam konut (daire) sayısı: 1400.00								
66. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			67. Yapının toplam kat sayısı: 1								
68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 10.50			69. Yapının toplam yüksekliği (m): 10.50								
70. Yapının sınıfı: II			71. Yapının yapı grubu: B								
72. Yapının sınıfı: II			73. 1 m ² maliyeti (YTL): 245.00								
74. Yapının sınıfı: II			75. Yapının maliyeti (YTL): 686000.00								
76. Yapının sınıfı: II			77. Yapının arazi değeri (YTL): 38769.30								
78. Yapının sınıfı: II			79. Yapının arazi değeri (YTL): 724769.30								
79. Yapının sınıfı: II			80. Form düzenlenmiş toplam maliyeti (YTL): 686000.00								
Yapının Teknik Özellikleri											
83. İstima Sistemi			89. Testisatör			90. Ortak Kullanım Alanları			91. Yapının Taahhüt Sistemi		
84. İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			85. Sıcak Su Temin Şekli			86. Sıcak Su Yakıt Cinsi			87. Dışarı Dökme		
85. Sıcak Su Temin Şekli			86. Sıcak Su Yakıt Cinsi			87. Dışarı Dökme			88. İçerideki Sistemler		
88. İçerideki Sistemler			89. Testisatör			90. Ortak Kullanım Alanları			91. Yapının Taahhüt Sistemi		
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimini yapmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
94. Belge no: 2				95. Daire sayısı: 1							
96. Blok no: 208				97. Bağımsız bölüm no: 208							
98. Bağımsız bölüm no: 208				99. Daire sayısı: 1							
100. Parke alan daire sayısı: 1				101. Bir dairenin yüzölçümü: 2800.00							

MİMARİ PROJE

Q
81

M
i
m
a
r
l
ı
k

ATÖLYE81 MİMARLIK

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

M. UMUT ÖZDEMİR
mimar

MİMARİ PROJE

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


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

BELGE UYGULAMASINA GÖRE


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

ARSANIN

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

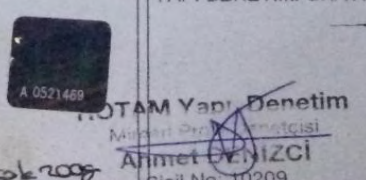
MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI :	ÖNVANI :	ODA SICİL NO :	ODA BELGE NO :	İMZA
	M. UMUT ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	

MİMARLAR ODASI ONAYI



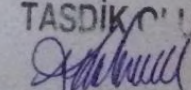
TMMOB
DÜZCE
MİMARLAR ODASI

YAPI DENETİMİ ONAYI



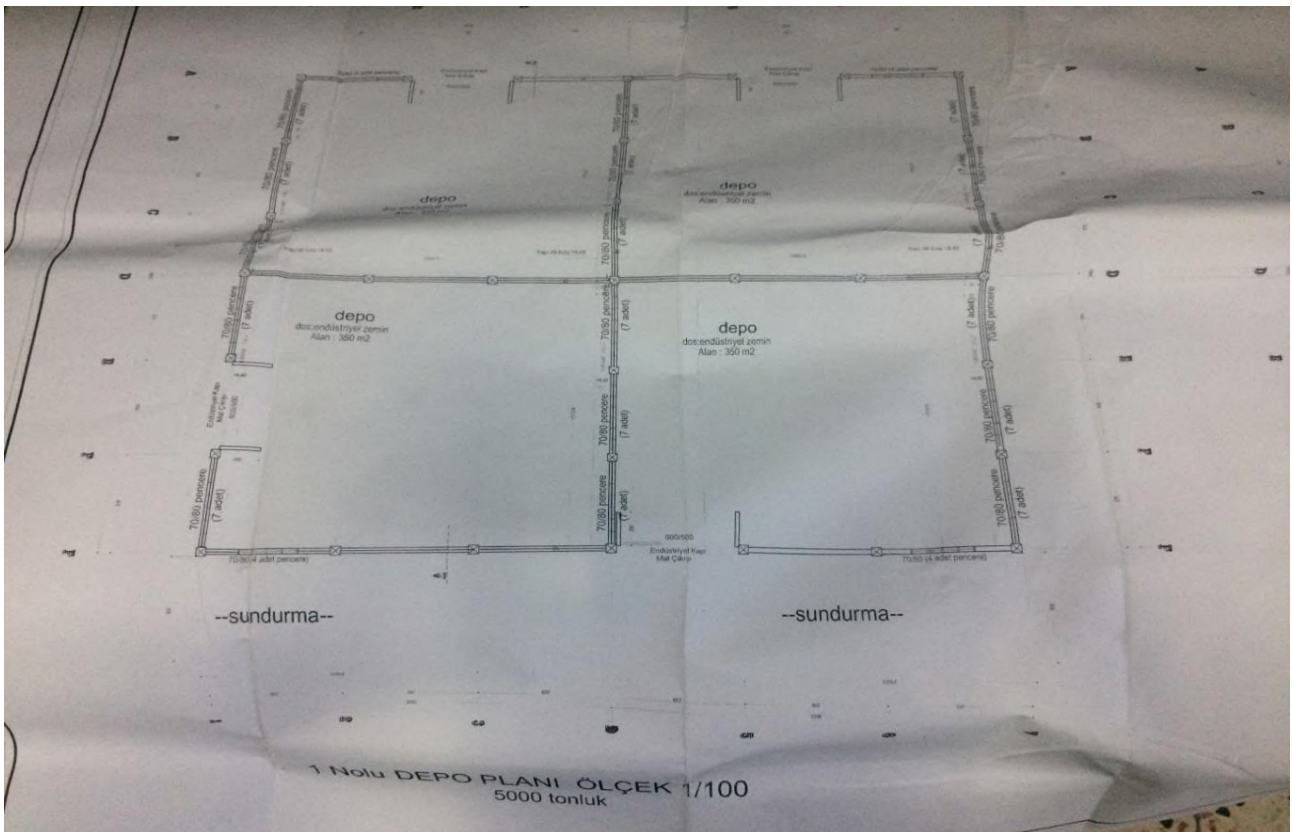
ROTAM Yapı Denetim
Mühür Denetim Uzmanı
Ahmet ÖZGİZCİ
Sicil No: T0209

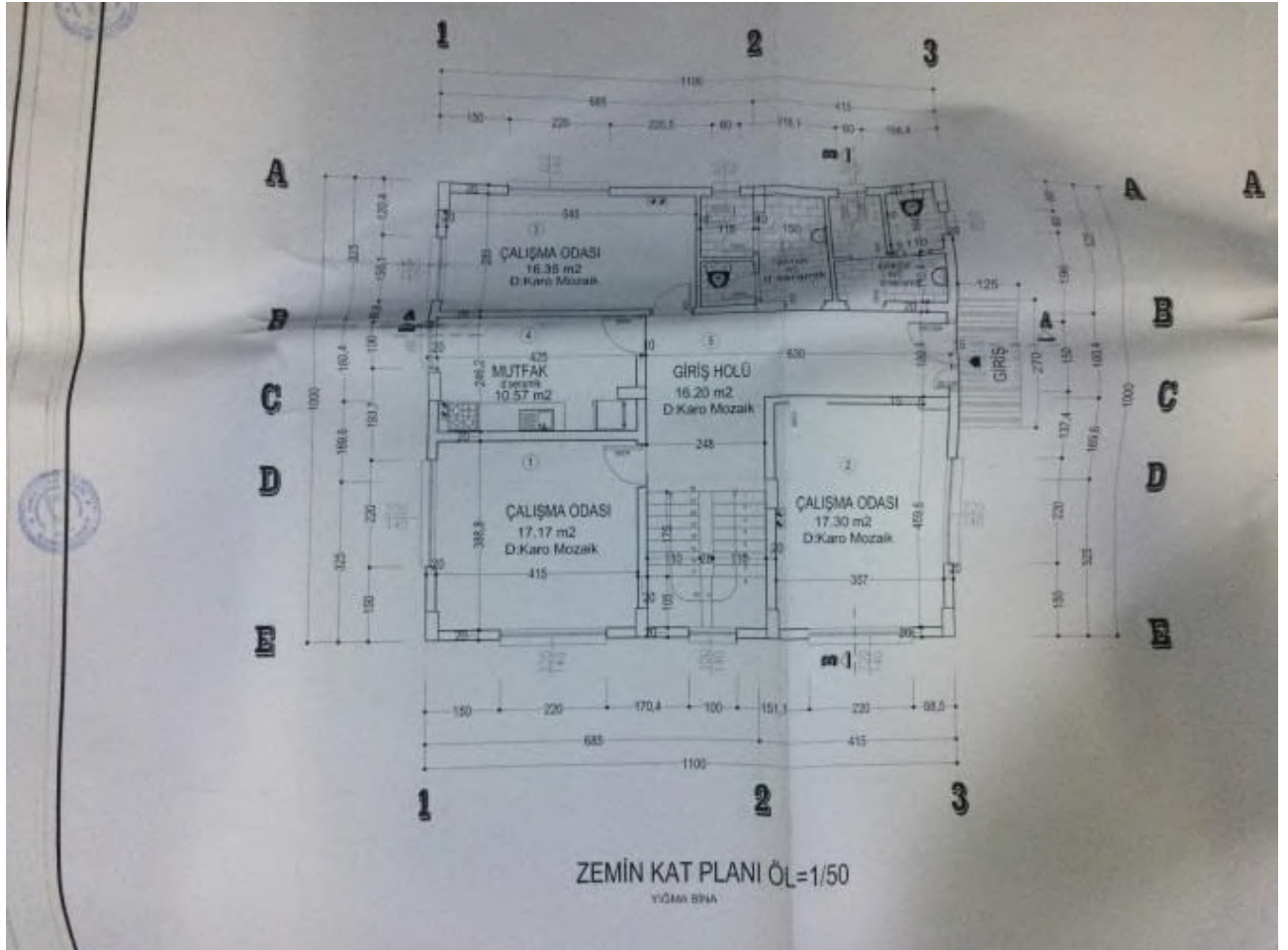
TASDİKÇI UNUR

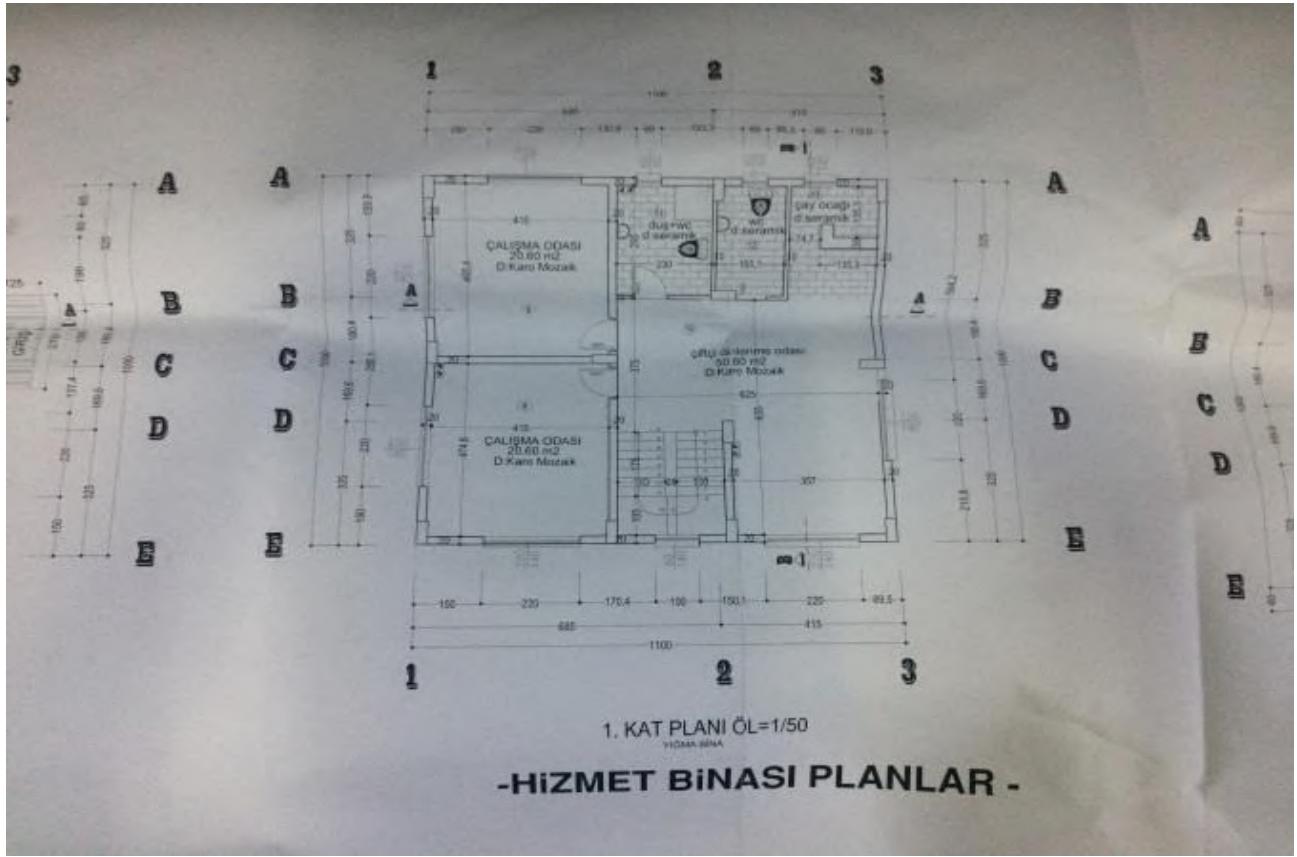


ROTAM Yapı Denetim
Kuruluşu Yetkilisi
İnş. Müh. Mehmet NAHRAMAN

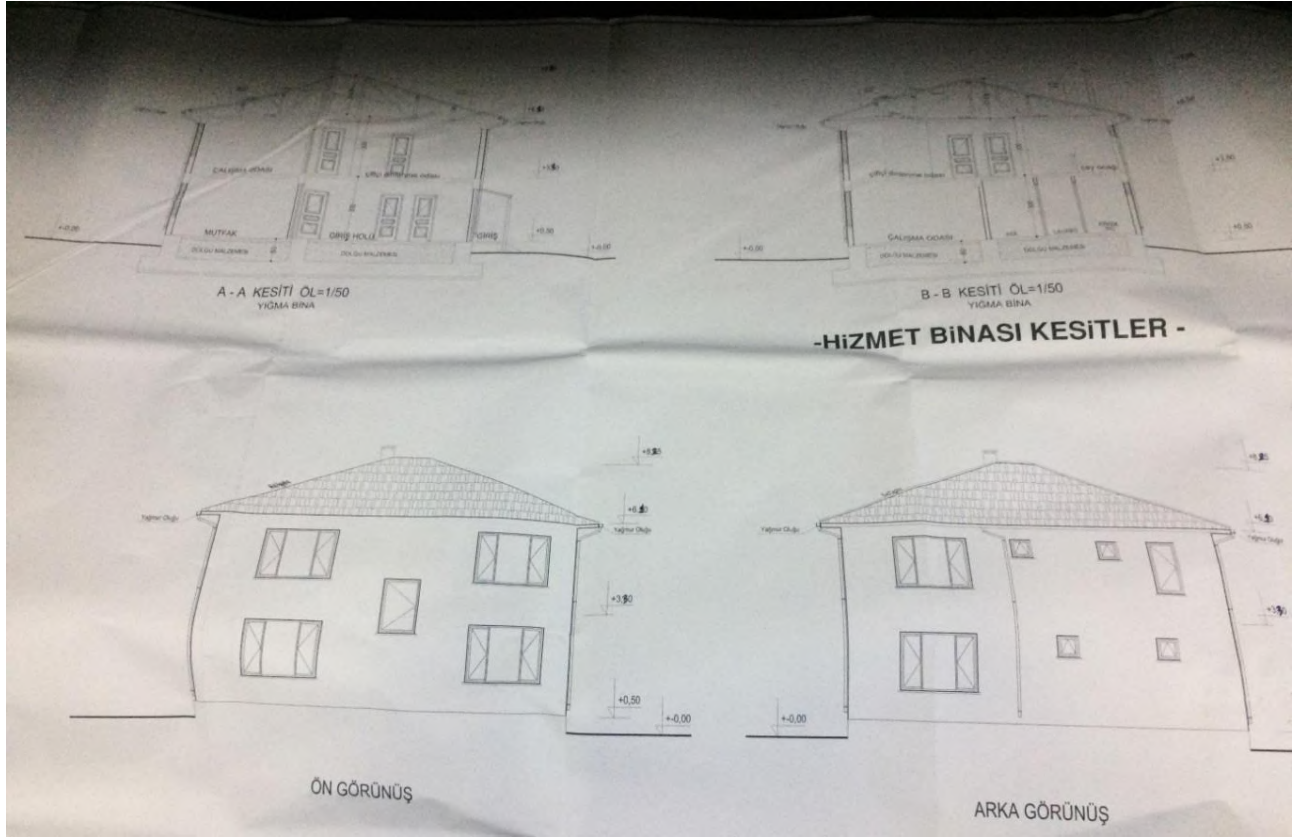
- 28 -

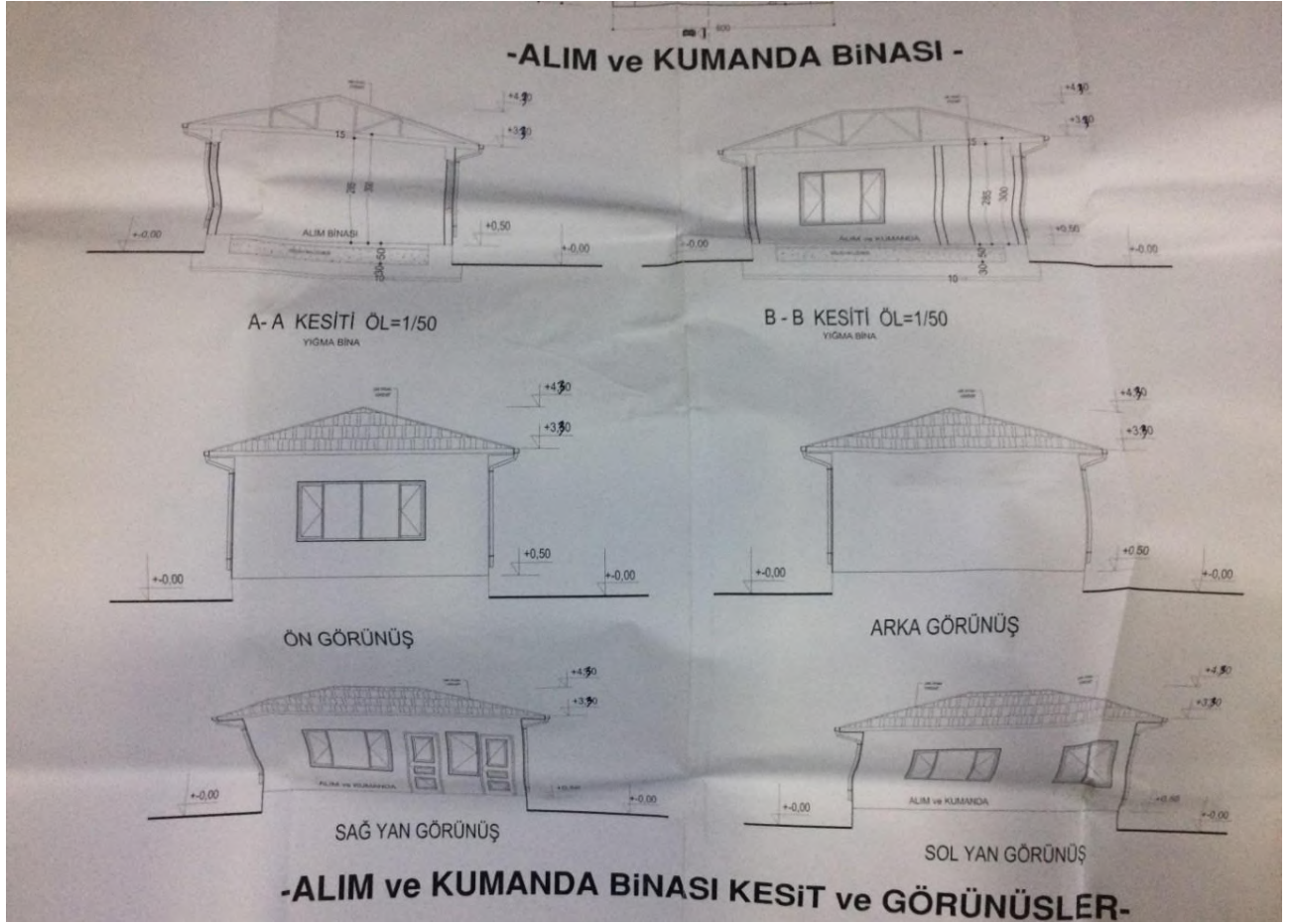













EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00 Ayrıntılı bilgi için e-tilat: istanbul@spk.gov.tr
İSTANBUL YEMİNLİLERİNE: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 2

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No.191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
 YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA  İMZA	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN
		