

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ARAPÇİFTLİĞİ MAHALLESİ, 2177 ADA, 2 PARSEL (ESKİ: 669 PARSEL) NUMARASINDA KAYITLI "İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI" VASIFLI
TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700050

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	12
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	14
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	22
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	22
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	22
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	25
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	25
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	25
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	30
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	32
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	33

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700050'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 Ada, 2 Parsel (Eski: 669 Parsel) numarasında kayıtlı "İdare Binası ve 2 Adet Depo ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası’dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı

haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2177 ADA-2 PARSEL (ESKİ: 669 PARSEL)		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	ARAPÇİFTLİĞİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2177
PARSEL NO	:	2 (ESKİ: 669)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.253,87 m ²
NİTELİĞİ	:	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI
CİLT NO	:	19
SAHİFE NO	:	1811
TARİH	:	27.03.2017
YEVMIYE NO	:	6233
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2177 ADA-2 PARSEL (ESKİ: 669 PARSEL)

Düzce Merkez Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 23.11.2017 tarihinde, saat: 11.27'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97 m2'lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.) (15/10/2007 tarih ve 10838 yevmiye no ile)*

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 23.11.2017 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 DÜZCE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 DÜZCE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 18.04.2008 tarih, bila 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.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmazın dosyasında, 25.01.2008 tarihinde hazırlanmış, Arapçiftliği Köyü, 88-89-109 ve 110 nolu parseller üzerinde Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. tarafından Belediyeden Ruhsat almadan

betonarme malzemeden (prefabrik), iki adet 35 m x 40 m ebadında (2.800 m²) depo yapıldığı, 16.01.2008 tarihinde tespit edildiği, 3194 Sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereği mühürlenerek durdurulduğu bildiren encümen kararı olduğu görülmüştür. Söz Konusu yapının daha sonradan ruhsata bağlanmış oluğu, iskan belgesinin alınmış olduğu ve bu kararın geçerliliğini yitirmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz için herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapının, Rotam Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetimi yapılmıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmaz 07.05.2010 tarih ve 7317 yevmiye numarası ise Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 23.11.2017 tarihinde, saat: 11.27’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre bölgede imar uygulaması yapılmış ve taşınmaz uygulama sonucunda 2177 ada 2 parsel olarak, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına 27.03.2017 tarihi ve 6233 yevmiye ile tapuya tescil olmuştur.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, taşınmazın plan tasdik tarihi 14.07.2016 tarih ve 339 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Taşınmaz, mer’i imar planı öncesinde tarımsal niteliği korunacak alanda kalmakta iken, uygulama sonrasında E:0,50, Hmax: 9,50 m., depolama imarlı olmuştur.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 3044. Sokak No: 43-45-47 adresinde yer almakta ve **N: 40.879289, E: 31.150169** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmaza ulaşım; Eski Akçakoca Caddesi ile Arap Çiftliği Yolunun kesişiminden, Arap Çiftliği Yolu üzerinden batı istikametinde yaklaşık 350 m ilerledikten sonra sol kolda kalan 3020. Sokağa girilir. Ardından yaklaşık 950 m ilerledikten sonra sağ kolda kalan 3044. Sokağa (Kerpe Köyü Yolu) girilir. Değerleme konu taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 750 m ilerde sol kolda kalmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 1-2 katlı konut amaçlı yapılar ve çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Büyük Melen Çayı, Beypiliç Tavuk Çiftliği, Akşemsettin İlkokulu ve TOKİ Çamköy Cami bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 3044. Sokak No: 43-45-47 adresinde yer alan 2177 Ada, 2 Parselde (Eski: 669 parsel) kayıtlı 15.253,87 m² yüzölçümlü "İdare Binası

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 9 | 46

ve 2 Adet Depo ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılarıdır. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 2 adet tek katlı depo, 1 adet tek katlı kantar kumanda odası, 1 adet bekçi kulübesi, 2 adet alım ve kumanda binası ve 1 adet 2 katlı hizmet binası bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : III-A

Yapının Yaşı : 9

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : YOK

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : BETON

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : YOK

Diğer : Taşınmaz Fındık deposu olarak kullanılmakta olup her depo üzerinde ikişer adet olmak üzere toplamda 4 adet fındık aktarma mekanizması bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler kısmen toprak, kısmen beton kaplıdır. Parsel sınırları beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA

Malzeme Kalitesi : ORTA

Fiziksel Eskime : DÜŞÜK

Altyapı : TAMAMLANMAMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu ana taşınmaz geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde 2 adet her biri 1.400 (toplam: 2800) m2 kullanım alanına sahip tek katlı fındık deposu, 1 adet 30 m2 alandan oluşan tek katlı kantar kumanda odası, 2 adet her biri 42 (toplam: 84) m2 alım ve kumanda odası, 1 adet her katı 110 m2 (toplam: 220) m2 olan 2 katlı hizmet binası bulunmaktadır. Yapılar, ruhsat ve iskan belgelerine göre 2B yapı sınıfında görülmekte, yerinde yapılan incelemede depo yapıları ve idari binanın 3A yapı sınıfı ve grubunda, diğer binaların ise 2B yapı sınıfı ve grubunda inşaa edilmiş oldukları tespit edilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı
Depolar	III-A	2.800,00 m ²
İdari Bina	III-A	220,00 m ²
Kantar Binası	II-B	30,00 m ²
Alım ve Kumanda Binaları	II-B	84,00 m ²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: Parsel üzerinde 2 adet depo binası bulunmakta, her biri dörder bölümden (4x350 m²) oluşmaktadır. Her bir depo 1.400 m² alanlı olup, parsel üzerindeki depoların toplam alanı 2.800 m² dir. Her bir deponun çatı yüksekliği ise 10,50 m dir. 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların fındık depolama amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Depolar fındık dolu olduğundan içerisine girilememiş ve iç mekan özellikleri görülebilmiştir. Dışarıdan yapılan incelemede dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatıların alüminyum malzeme ile örtülü olduğu görülmüştür. Depoların her birinde 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Ayrıca her deponun üzerinde ikişer adet olmak üzere toplamda 4 adet fındık aktarma mekanizması bulunmaktadır.

İdari Bina: Zemin katı 110 m² alanlı olup, 3 adet çalışma odası, mutfak, bay-bayan wc, giriş holü; birinci katı 110 m² alanlı olup, 2 adet çalışma odası, duş, wc, çay ocağı, dinlenme odası bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam brüt 220 m² alanlıdır. 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: Zemin katta 30 m² brüt kullanım alanından oluşmaktadır. 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Alım ve Kumanda Binaları: Depoların ön kısmında her biri 42 m² brüt kullanım alanından ve tek kattan oluşan toplam 84 m² alanlı 2 adet alım binası bulunmaktadır. 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar kiremit örtülüdür.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre ilçe merkezleri ve beldeler nüfusu, 1927-2016										Population of provincial centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016										
Yıl	Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Yıl	Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female		Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female				
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)										
1927	70 588 296	36 376 533	34 211 763	49 747 850	24 928 955	24 818 895	20 858 207	10 447 548	10 390 645	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	1927	
2008 ⁽³⁾	71 517 109	36 901 104	34 616 005	53 611 723	26 945 036	26 666 687	17 905 377	8 954 340	8 951 037	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽⁴⁾	
2009	72 561 312	38 462 410	34 098 902	54 807 219	27 589 481	27 217 738	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009	
2010	73 722 988	37 243 182	36 479 806	56 222 386	28 305 856	27 916 530	17 580 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,9	23,6	24,0	2010	
2011	74 724 269	37 532 864	37 191 405	57 385 705	28 062 675	29 323 030	17 338 563	8 678 078	8 659 484	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011	
2012	75 627 304	37 568 188	38 059 116	58 440 431	29 398 250	29 042 181	17 178 853	8 627 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012	
2013 ⁽⁵⁾	76 867 884	38 473 360	38 394 524	59 034 413	30 135 735	28 898 678	16 833 451	8 337 555	8 295 896	100,0	100,0	100,0	78,3	78,3	78,1	21,7	21,7	21,9	2013 ⁽⁶⁾	
2014	77 695 904	38 504 302	39 191 602	60 286 182	30 765 950	29 520 232	16 409 722	8 220 312	8 189 410	100,0	100,0	100,0	79,8	79,7	79,8	20,2	20,3	20,2	2014	
2015	78 741 953	39 511 191	39 230 762	61 523 134	31 575 325	30 947 809	16 217 919	8 134 796	8 083 123	100,0	100,0	100,0	80,1	80,1	80,1	19,9	19,9	19,9	2015	
2016	79 814 871	40 543 650	39 271 221	62 671 748	32 635 010	30 036 738	16 143 123	8 107 640	8 035 483	100,0	100,0	100,0	80,3	80,3	80,4	19,7	19,7	19,6	2016	

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016
 (1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.
 (2) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köy düzeyinde yapılan nüfus sayımları kullanılmıştır. (NİGİM) tarafından belirlenen nüfus sayımları ilçe ve köy düzeyinde yapılmıştır.
 (3) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köy düzeyinde yapılan nüfus sayımları kullanılmıştır. (NİGİM) tarafından belirlenen nüfus sayımları ilçe ve köy düzeyinde yapılmıştır.
 (4) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köy düzeyinde yapılan nüfus sayımları kullanılmıştır. (NİGİM) tarafından belirlenen nüfus sayımları ilçe ve köy düzeyinde yapılmıştır.
 (5) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köy düzeyinde yapılan nüfus sayımları kullanılmıştır. (NİGİM) tarafından belirlenen nüfus sayımları ilçe ve köy düzeyinde yapılmıştır.
 (6) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe düzeyinde ve köy düzeyinde yapılan nüfus sayımları kullanılmıştır. (NİGİM) tarafından belirlenen nüfus sayımları ilçe ve köy düzeyinde yapılmıştır.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016
 (1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratio.
 (2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and other changes recorded at the Results of Address Based Censuses (NİGİM) by the General Directorate of Population and Statistics (NİGİM) in secondary or with the census population and other administrative changes.
 (3) The population of the districts, provinces, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and other changes recorded at the Results of Address Based Censuses (NİGİM) by the General Directorate of Population and Statistics (NİGİM) in secondary or with the census population and other administrative changes.
 (4) The population of the districts, provinces, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and other changes recorded at the Results of Address Based Censuses (NİGİM) by the General Directorate of Population and Statistics (NİGİM) in secondary or with the census population and other administrative changes.
 (5) The population of the districts, provinces, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and other changes recorded at the Results of Address Based Censuses (NİGİM) by the General Directorate of Population and Statistics (NİGİM) in secondary or with the census population and other administrative changes.
 (6) The population of the districts, provinces, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and other changes recorded at the Results of Address Based Censuses (NİGİM) by the General Directorate of Population and Statistics (NİGİM) in secondary or with the census population and other administrative changes.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik

Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

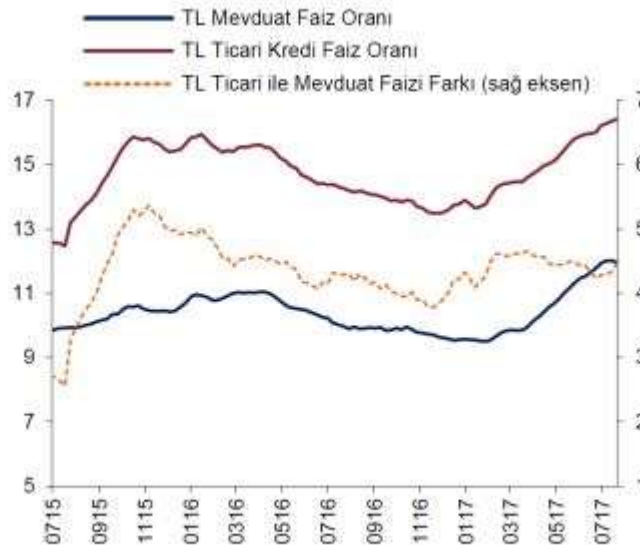
Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29

arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



Kaynak: TCMB ve GYODER

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

DÜZCE İLİNE AİT BİLGİLER COĞRAFI KONUM:

Batı Karadeniz Bölgesinde Ankara - İstanbul arasında (D-100) Karayolu ve TEM otoyolu kenarında etrafı ormanlık dağlarla çevrili; yaklaşık 140 rakımlı bir ova üzerine kurulu, bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan; Akçakoca deniz yolu ve kuzeyden Büyük Melen Nehri yolu ile Karadeniz'e açılan; Konuralp ile Batı Karadeniz'in tek antik kenti olarak; doğal ve kültürel güzelliklere sahip; doğu ve güneyde Bolu, batıda Sakarya, kuzeyde Zonguldak ve Karadeniz ile çevrilidir. Kuzeyde Karadeniz'e uzaklığı 30 kilometredir. Düzce, adından da anlaşıldığı gibi düz bir ova üzerine kurulmuş birinci sınıf tarım arazisine sahiptir. Yüzölçümü yaklaşık 2593 km.'dir. Düzce Abant, Kartalkaya, Yedigöller, Akçakoca, Kardüz Yaylası, Efteni Gölü ve Kuş cenneti, Güzeldere ve Samandere Şelaleleri, mağaraları, göletleri, yaylaları, ve Aaabalık üretim tesisleri; Bolu Dağı güzellikleriyle, Hasanlar Barajı, Büyük Melen, Küçük Melen Nehirleri, Uğur ve Asar Suyu dereleriyle, doğal ve bakir ormanlarıyla adeta bir cennettir. Gölyaka, Efteni Kuş Cenneti'nde 150 – 200 çeşit kuş bulunmaktadır. Bitki örtüsü olarak oldukça zengindir ve yeşilin her tonu vardır. Ovada kavak, fındık ve çeşitli meyve ağaçları olmak üzere, yüksek kesimlerde kayın, meşe, köknar, kızılğaç, çam ağaçlarının bulunduğu zengin orman alanlarına sahiptir. Ayrıca dik meyilli ve yüksek olan yerlerde zamanla açılmış fındık bahçeleri geniş yer teşkil etmektedir. İklim olarak Karadeniz ve Balkanlardan gelen hava akımlarının etkisi altında kalmasından dolayı tam bir Karadeniz iklimi hüküm sürmektedir. Bol yağışlı ve rutubetli bir iklime sahiptir. İl nüfusu; 1997 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre 296.603 iken, şu anda 314.266 olmuştur. 17 Ağustos ve 12 Kasım Depremleri Düzce merkezinde ağır hasarlara neden olmuş ve 980 kişi ölmüştür.





- Düzce İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü sorumluluk ağı içerisinde 113 km Devlet Yolu, 72 km İl Yolu, 41 km otoyol olmak üzere 226 km, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün (İstanbul) sorumluluk ağı içerisinde yer alan 12 km Otoyolu ile birlikte Düzce ilindeki toplam yol uzunluğu 238 km'dir. Devlet ve İl yollarının (otoyollar dahil) 196 km'si Bitümlü Sıcak Karışım Kaplamalı, 42 km'si Sathi Kaplamalı yoldur.

İlimizde, daha önceki yıllardan başlayıp 2002 yılı sonuna kadar 66 km bölünmüş yol (Otoyol dahil), 2003-2016 tarihleri arasında ise toplam 99 km bölünmüş yol (12 km'si otoyol) yapılmıştır. 2016 yılı sonu itibariyle ilimizde 165 km bölünmüş yol bulunmaktadır.

Karayolu: Düzce ile Türkiye'nin en büyük iki ili olan Ankara ve İstanbul'u birbirine bağlayan TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu üzerinde bulunduğundan ulaşım son derece kolaydır.

Denizyolu: Düzce İli Akçakoca İlçesi ile Karadeniz'e açılmakta olup, Akçakoca iskele barınağı ticari amaçlarla kullanılmaktadır. Ancak denizyolu ile yolcu ve yük taşımacılığı yapılmamaktadır.

EKONOMİK YAPI:

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerimize karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu illerimizin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Merkez nüfus deprem öncesi 80.000 civarındayken deprem sonrasında 60.000 'lere kadar düşmüştür. Ancak hızla göç alan bir il olarak Düzce 'nin çok yakın zamanda nüfusunun artacağı kaçınılmaz görülmektedir. Deprem sonrasında büyük bir ilgi odağı diye de adlandırabileceğimiz kalıcı konutlar hak sahipliği noktasında ihtiyacı gidermiş, ilde ev sıkıntısına da büyük oranda cevap vermiştir.

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

MERKEZ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Yüzölçümü: 2593 km2(göllere dahil değildir) Nüfus: 338.188 (2010) İl Trafik No: 81

Düzce Batı Karadeniz'in tek antik kenti olarak ayakta kalan, tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Eti Medeniyeti'ne uzanan, Orhan Gazi komutanlarından Konuralp Bey tarafından 1323'de Osmanlı topraklarına katılan; günümüzde önemli idari, ekonomik ve sosyal gelişmelerle hep yükselme yolunda ve birçok alanda gelişimini sağlayacak alt yapısı mevcut; 17 Ağustos ve 12 Kasım Depremleri'nden sonra kısa sürede toparlanacak güçte olan bir ilimizdir. Bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan ve özellikle Ankara – İstanbul gibi iki büyük kent arasında, TEM otoyolu güzergahında Ankara ve İstanbul'a ön bahçe özelliğindedir. Başkent Ankara'ya en kısa mesafede denizi olan yerimiz Akçakoca'dır. Mavi ile yeşilin kucaklaştığı, Karadeniz sahilleri, büyük alanları kaplayan zümrüt ormanları, sayısız gölleri ve yaylaları, kaplıcaları, tarihi zenginlikleri saklayan; diğer taraftan büyük milletimizin çok zengin gelenek ve güzelliklerini sürdüren bir ilimizdir. Yağmur ormanları olarak adlandırılan ormanları, birbirinden güzel yaylaları, tabiat harikası Samandere ve Güzeldere Şelaleleri, Efteni Kuş Cenneti, mağaraları, kaplıcaları, akarsuları ve Batı Karadeniz Bölgesi'nin ayakta kalan tek antik kenti Prusias – Konuralp Müzesi ile görülmeye değer, çok güzel bir şehrimizdir. Düzce Bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan ve özellikle Ankara – İstanbul gibi iki büyük kenti kat eden, TEM otoyolu güzergahında Ankara ve İstanbul'a ön bahçe özelliğindedir. Başkent Ankara'ya en kısa mesafede denizi olan yerimiz Akçakoca'dır. Mavi ile yeşilin kucaklaştığı Karadeniz sahilleri büyük alanları kaplayan zümrüt ormanları, sayısız gölleri ve yaylaları, kaplıcaları, tarihi zenginlikleri saklayan; diğer taraftan büyük Milletimizin çok anlamlı gelenek güzelliklerini sürdüren; bir ilimizdir.

Yıllara Göre Merkez Nüfusu

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	228.470	113.605	114.865
2015	219.533	109.796	109.737
2014	214.991	107.714	107.277
2013	209.561	105.078	104.483
2012	207.681	104.011	103.670
2011	203.095	101.304	101.791
2010	197.711	98.414	99.297
2009	192.844	96.696	96.148
2008	186.567	92.935	93.632
2007	183.395	91.346	92.049

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek

için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

* Emsal-1: Bir Emlak: 532 4958212

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 950 güneydoğusunda imar uygulaması görmüş, TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 879 ada 4 parsel numaralı, 546,18 m2 alanlı boş arsanın 125.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (229 TL/m2)

* Emsal-2: İmparator Kaya Emlak: 532 0578136

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 1,7 km güneybatısında imar uygulaması görmüş, TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 2223 ada 3 parsel numaralı, 5.946,86 m2 alanlı boş arsanın 700.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (118 TL/m2)

* Emsal-3: İmparator Kaya Emlak: 532 0578136

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 350 m güneydoğusunda imar uygulaması görmüş, TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 795 ada 6 parsel numaralı, 1.989,09 m2 alanlı boş arsaların 400.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (201 TL/m2)

* Emsal-4: İmparator Kaya Emlak: 532 0578136

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 1,2 km doğusunda imar uygulaması görmüş, TAKS: 0,40 KAKS: 1,30, 3 kat, konut imarlı, 1359 ada 11 parsel numaralı, 641,10 m2 alanlı boş arsanın 135.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (211 TL/m2)

*** Emsal-5: Güven Emlak: 535 2111634**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut imarlı arsaların 200 TL/m² gibi rakamlara satılabildiği depolama imarlı parselin pek bulunmadığı ancak parselin büyük olması durumunda 150-200 TL/m² arasında fiyatlara satılabileceği bilgisi alındı.

Emsal-6: Düzce konut emlak: 553 8079412

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut imarlı arsaların 200-250 TL/m² arasında rakamlara satılabildiği depolama imarlı parselin pek bulunmadığı ancak parselin büyük olması durumunda 150-200 TL/m² arasında fiyatlara satılabileceği bilgisi alındı.

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-7: Lotus Gayrimenkul: 541 5232523**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 354 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (4.237 TL/m²)

*** Emsal-8: Biriktir İnşaat: 543 5147766**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 380 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır. (3.289 TL/m²)

*** Emsal-9: Coşkunoğlu İnşaat: 532 2420473**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 132 m² kullanım alanına sahip dükkan 330.000 TL bedelle satılıktır. (2.500 TL/m²)

*** Emsal-10: Tarz Yapı: 532 1527253**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 86 m² kullanım alanına sahip dükkan 300.000 TL bedelle satılıktır. (3.488 TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-11: Artı Ofis GYO: 544 5587313**

Konu taşınmaza yakın konumda, 3 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 250 m² kullanım alanına sahip dükkan 3.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (12,00 TL/m²)

*** Emsal-12: Batıkent Yapı Grubu: 554 8528394**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 201 m² kullanım alanına sahip dükkan 2.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. (12,44 TL/m²)

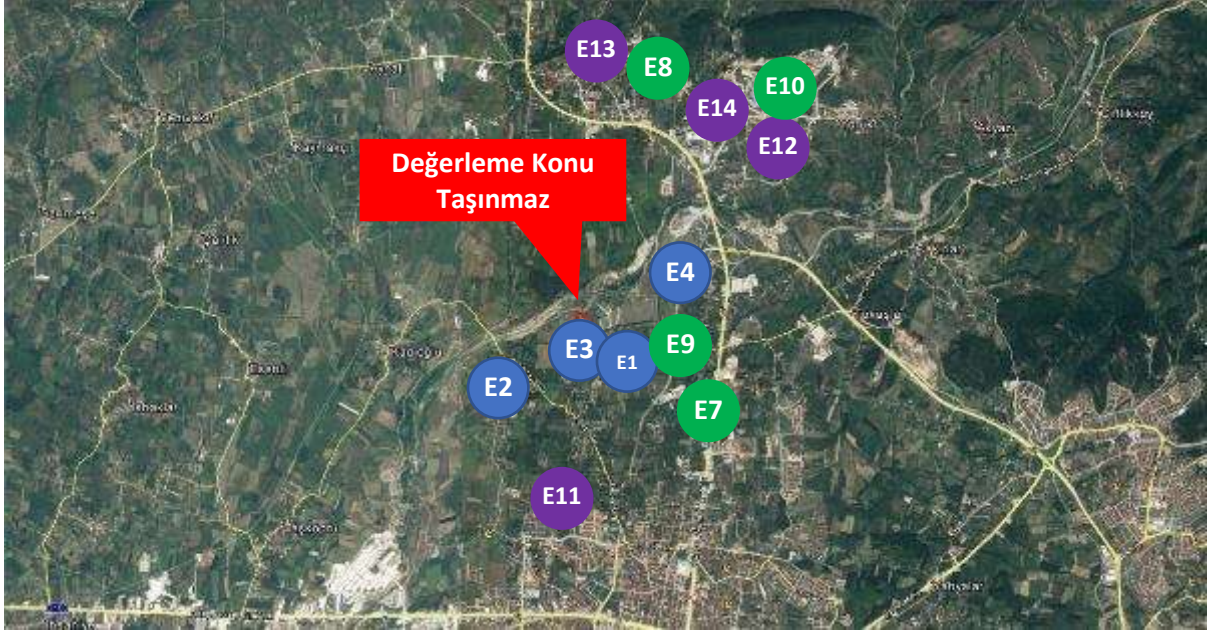
*** Emsal-13: Biriktir İnşaat: 543 5147766**

Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 380 m² kullanım alanına sahip dükkan 5.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (13,16 TL/m²)

*** Emsal-14: Lale Emlak: 555 8809100**

Konu taşınmaza yakın konumda, 3 katlı yeni binanın zemin katında konumlu, beyana göre 120 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. (12,50 TL/m²)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Cepheli olduğu yolun stabilize olması.
- Bölgede altyapı eksikliklerinin bulunması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle "**depo**" olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		125.000	700.000	400.000	135.000
ALAN	15.253,87	546,18	5.946,86	1.989,09	641,10
BİRİM M ² DEĞERİ		229	118	201	211
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-5%	-5%	-20%
İMAR KOŞULLARI		E: 0,80	E: 0,80	E: 0,80	E: 1,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0,50	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ
		10%	10%	10%	20%
FONKSİYON	DEPOLAMA	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-5%	-5%	-5%	-5%
ULAŞIM		BENZER	İYİ	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	35%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	175	172	159	181	179

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 175 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 15.253,87 \text{ m}^2 \quad = \quad 2.670.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 175.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 2.670.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapılar, ruhsat ve iskan belgelerine göre 2B yapı sınıfında görülmekte, yerinde yapılan incelemede depo yapıları ve idari binanın 3A yapı sınıfı ve grubunda, diğer binaların ise 2B yapı sınıfı ve grubunda inşaa edilmiş oldukları tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre hesaplanmıştır. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %10 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		2.800,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.943.200,00 ₺
Amortisman	10%	194.320,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	İDARİ BİNA	
Toplam İnşaat Alanı		220,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		152.680,00 ₺
Amortisman	10%	15.268,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	ALIM BİNALARI	
Toplam İnşaat Alanı		84,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		35.196,00 ₺
Amortisman	10%	3.519,60 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	KANTAR BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı		30,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		12.570,00 ₺
Amortisman	10%	1.257,00 ₺
Saha Düzenlemesi		350.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		2.279.281,40 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		2.280.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	175 TL/M ²	X	15.253,87 M ²	=	2.670.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	3.134,00 TL/M ²	X	727,50 M ²	=	2.280.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					4.950.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 2.670.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 2.280.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 4.950.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu depo nitelikli gayrimenkul bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan ticari dükkan emsalleri incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.250.000	330.000	300.000
ALAN	3.134,00	354	380	132	86
BİRİM M ² DEĞERİ		4.237	3.289	2.500	3.488
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-20%	-20%	-20%
İMAR KOŞULLARI		E: 1,30	E: 1,30	E: 1,30	E: 1,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,60	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		20%	20%	20%	20%
FONKSİYON	DEPOLAMA	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-5%	-5%	-5%	-5%
ULAŞIM		ÇOK İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER		-15%	-10%	-5%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-45%	-40%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.625	1.271	1.809	1.500	1.919

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.625 TL/M² x 3.134,00 m² = **5.095.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.625.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2177 Ada, 2 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **5.095.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %3'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli gayrimenkul bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresindeki ticari dükkanlar dikkate alınmıştır. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
AYLIK KİRA DEĞERİ		3.000	2.500	5.000	1.500
ALAN	3.134,00	250	201	380	120
BİRİM M ² DEĞERİ		12,00	12,44	13,16	12,50
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI		E:1,30	E:1,30	E:1,30	E:1,30
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,50	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -25%	İYİ -25%	İYİ -25%	İYİ -25%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		-5%	-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-60%	-60%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5,00	4,80	4,98	5,26	5,00

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	5,00 TL/M ²	x	3.134,00 m ²	=	16.000 ₺
------------------------------	---------	---	------------------------	---	-------------------------	---	----------

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			16.000 ₺	x	12	=	192.000 ₺
-------------------------------	--	--	----------	---	----	---	-----------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2177 Ada, 2 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **16.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **192.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 4.950.000.-TL (DörtMilyonDokuzYüzElliBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2177 ADA 2 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.950.000-TL	1.296.728.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 5.841.000,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Erenköy / D. 172 / 337 5331 Tic.Sic.No: 281439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	DÜZCE	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				669	ha	m ²	dm ²
						20.760,00 m ²	
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						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	7317	10	936		07/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicil No: 07/05/2010 Düzce Tapu Sicil Mühürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Müktesse olan bir tapu senedi değildir. ** Tedigat Kanunu ile değiştirilmiştir.							

İMAR DURUMU



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 41269112-310.05 -E.35770

23.11.2017

Konu : İmar Durum Belgeleri

Sn: Hamit AKAN

İlgili : 23.11.2017 tarih ve 35770 havale sayılı yazınız.

İlgili yazınızda Düzce İl Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel, 1802 ada 3 nolu parsel ve Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parselin imar durumu bilgisi talep edilmiştir.

Konu incelenmiş olup; Düzce İl Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel, 1802 ada 3 nolu parsel ve Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parsel 08.02.2013 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel 'Konut Alanı' olarak planlanmış, Ayrik Nizam, 4(Dört)Kat, Taks:0.35, Kaks:1.60, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel 'Konut Alanı' olarak planlanmış, Ayrik Nizam, 2(İki)Kat, Taks:0.30, Kaks:0.80, 1802 ada 3 nolu parsel, 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlanmış, E:0.60, Hmax:13.10, Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parsel, 'Depolama Alanı' olarak planlanmış, E:0.50, Hmax:9.30 şeklinde yapılaşma hükümleri belirlenmiştir. Söz konusu parsellerin imar planı örnekleri yazınız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



Özgür SAĞLAM

Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı
E.İ.M. nolu dilekçe ile
23.11.2017
Emine ÖZKAN
İmar Durum Belgesi

Bu belge Düzce Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yürürlük İhtiva Kapsamında bulunmaktadır.

Adres: Çaldıran Mah. İsmetel Cad. No:1 Düzce
7410040245921 Tels:0382245825

Elektronik Ad: <http://www.duzce.bel.tr>

Gözetim TASSİMEK ÖZKAN
Mühür Tutanak

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgeyi elektronik imza ile <http://www.duzce.bel.tr> adresinde bulunan Düzce Belediye Başkanlığı Sayfa No: 35770 olarak alabilirsiniz.

*ETİMCPG kodu ile doğrulanabilir.



YENİ YAPI RUHSATI

YENİ YAPI RUHSATI

Proje Adı: ...

Proje No: ...

Proje Alanı: ...

Proje Sahibi: ...

Proje Yürütücüsü: ...

Proje Mimarı: ...

Proje İnşaatçısı: ...

Proje Denetimci: ...

Proje Onaylayan: ...

Proje Tarih: ...

Proje Durumu: ...

Proje Açıklaması: ...

Proje Detayları: ...

Proje Ekleri: ...

Proje Notları: ...

YENİ YAPI RUHSATI

Proje Adı: ...

Proje No: ...

Proje Alanı: ...

Proje Sahibi: ...

Proje Yürütücüsü: ...

Proje Mimarı: ...

Proje İnşaatçısı: ...

Proje Denetimci: ...

Proje Onaylayan: ...

Proje Tarih: ...

Proje Durumu: ...

Proje Açıklaması: ...

Proje Detayları: ...

Proje Ekleri: ...

Proje Notları: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Proje Adı: ...

Proje No: ...

Proje Alanı: ...

Proje Sahibi: ...

Proje Yürütücüsü: ...

Proje Mimarı: ...

Proje İnşaatçısı: ...

Proje Denetimci: ...

Proje Onaylayan: ...

Proje Tarih: ...

Proje Durumu: ...

Proje Açıklaması: ...

Proje Detayları: ...

Proje Ekleri: ...

Proje Notları: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Proje Adı: ...

Proje No: ...

Proje Alanı: ...

Proje Sahibi: ...

Proje Yürütücüsü: ...

Proje Mimarı: ...

Proje İnşaatçısı: ...

Proje Denetimci: ...

Proje Onaylayan: ...

Proje Tarih: ...

Proje Durumu: ...

Proje Açıklaması: ...

Proje Detayları: ...

Proje Ekleri: ...

Proje Notları: ...

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 37 | 46

MİMARİ PROJE

ATÖLYE81 MİMARLIK
MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

M. UMUT ÖZDEMİR
MİMAR

MİMARİ PROJE

ATÖLYE81 MİMARLIK A.Ş. KAT: 20. KAT
34.000.000 TL / 34.000.000 TL / 34.000.000 TL

REYSAŞ

İLİ
İLÇESİ
KÖYÜ
MEVKİİ
PAFTA
ADA
PARSEL

YAPININ

SAHİBİ

KULLANIM AMACI

REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJ. A.Ş.

BEYGE UYGULAMASINA GÖRE:

Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
20										

ARSA ALANI

14070.0 m²

TEGİS ALANI

128.0*50.0 = 7600.0 m²

1 NOLU DEPO ALANI

20.0*35.0*4 = 1400.0 m²

2 NOLU DEPO ALANI

20.0*35.0*4 = 1400.0 m²

DAKİ BİNA ALANI

11.0*10.0 = 110.00 m² (25)

11.0*10.0 = 110.00 m² (16)

220.00 m²

KANTAR KUMANDIR BİNA

5.0*6.0 = 30.00 m²

30.00 m²

KUMANDA ALAN BİNA

5.0*7.5 = 42.00 m²

42.00 m²

TOPLAM

1134.00 m²

KONTROL EDEN

TASDİK ÇELİNUR

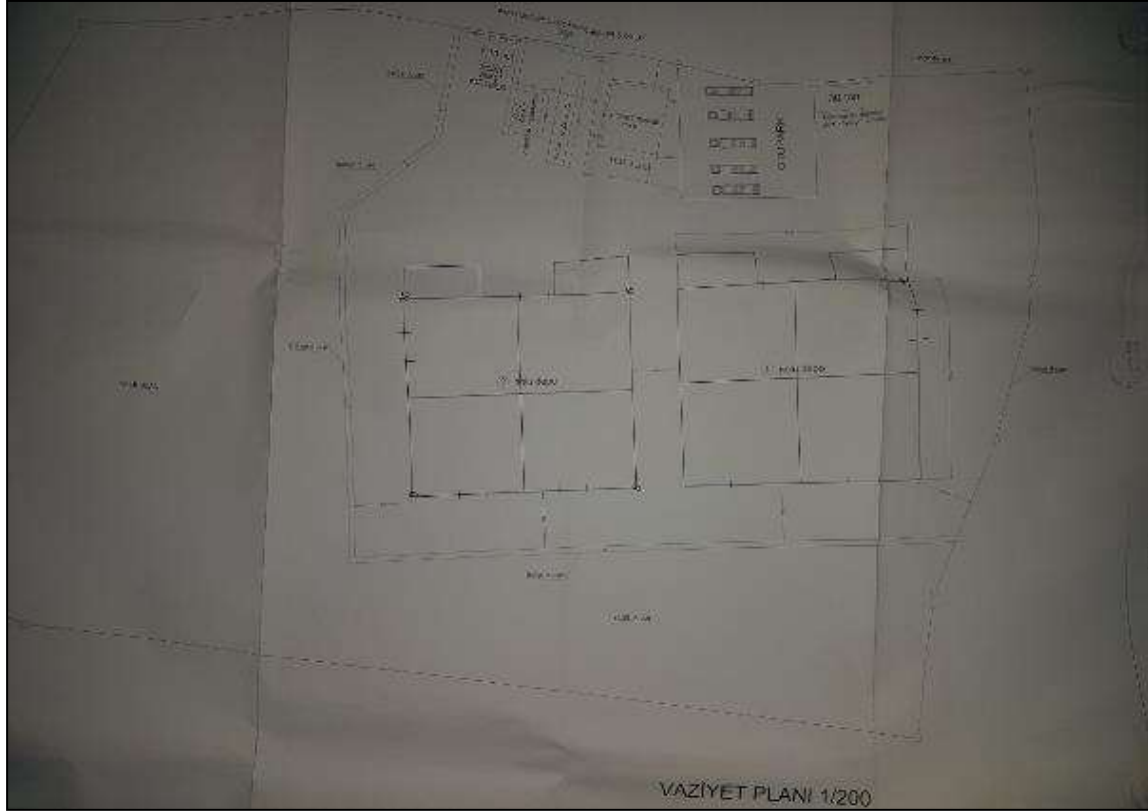
18.08.2020

18.08.2020

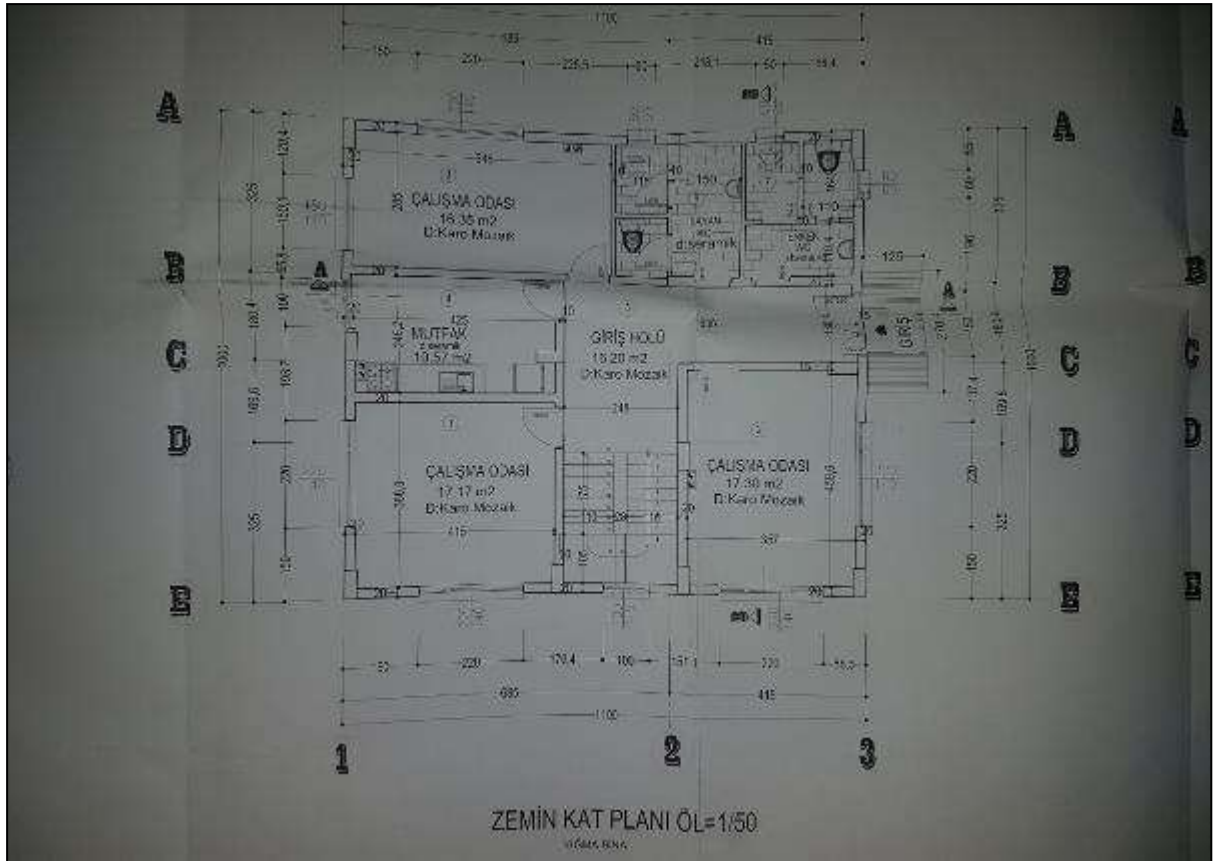
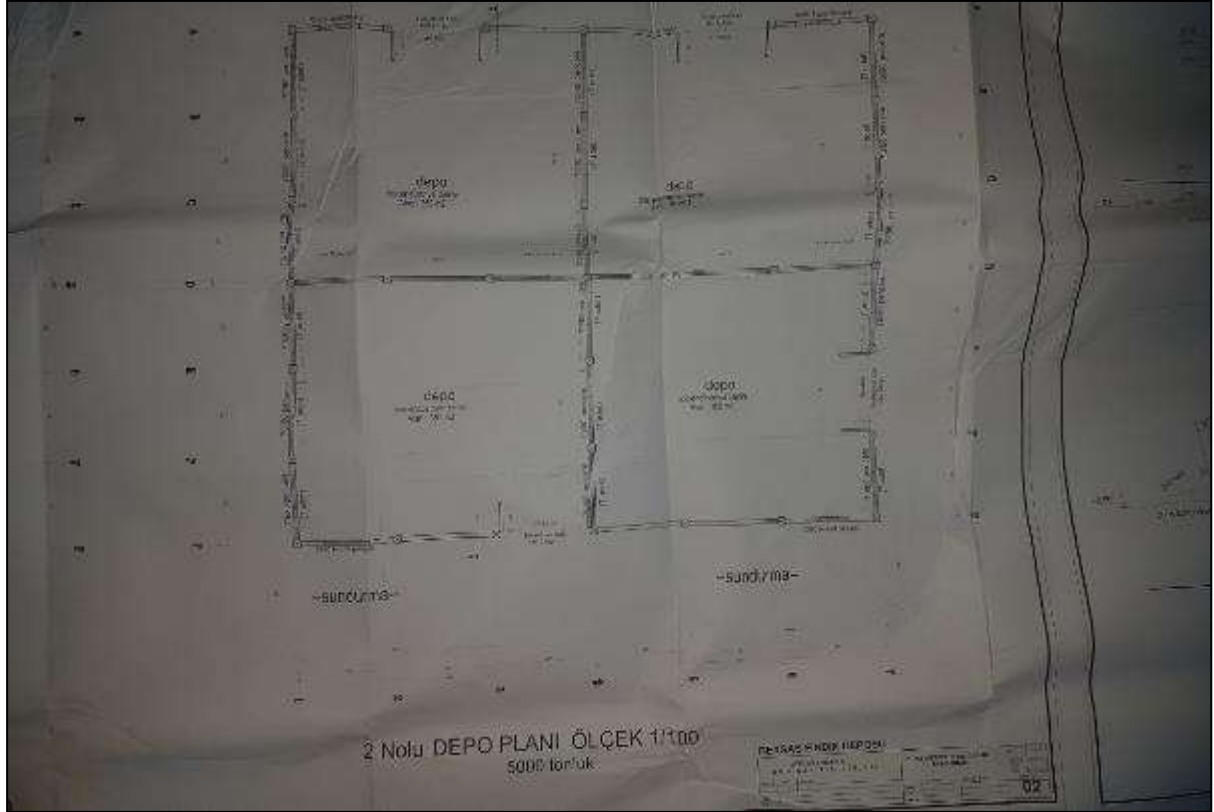
*Yatırım Baza Karşılıklı Karşılıklı

*Yatırım Baza Karşılıklı Karşılıklı

MİMARİ PROJE



MİMARİ PROJE



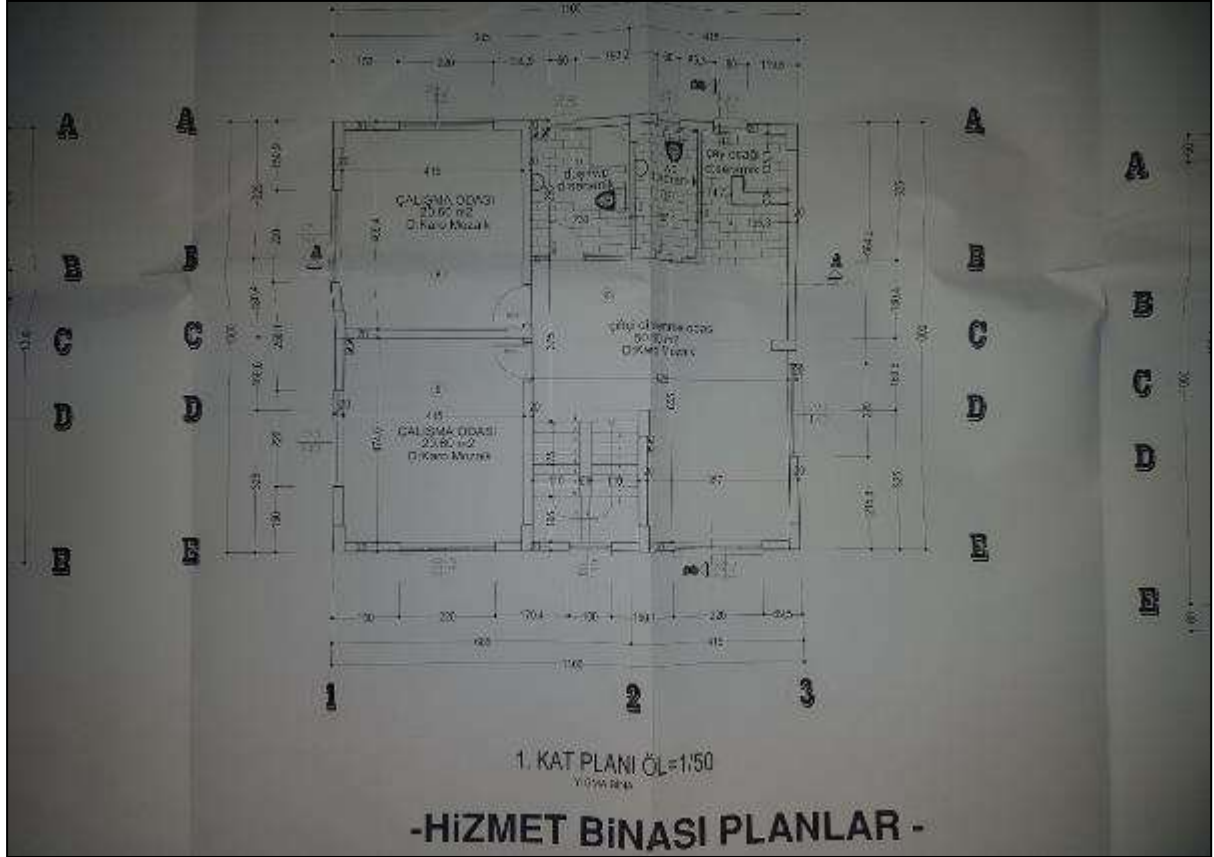
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

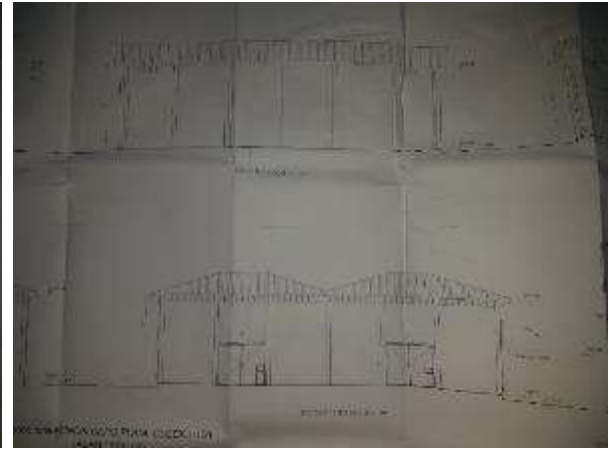
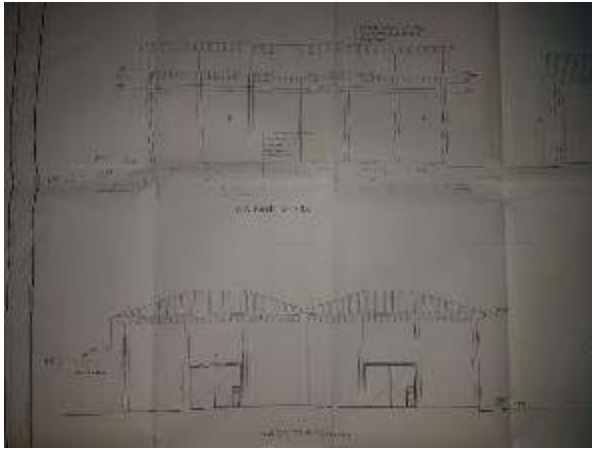
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

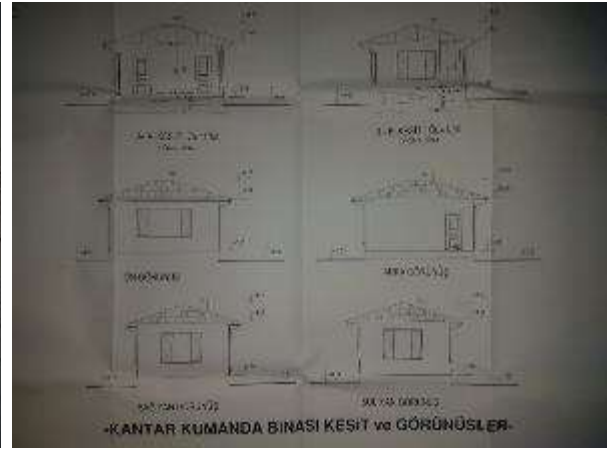
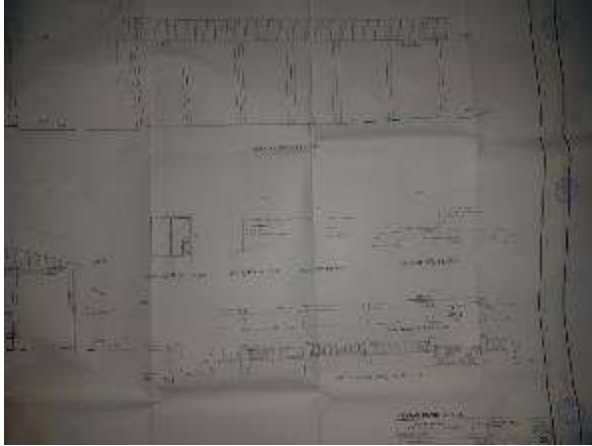
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 40 | 46

MİMARİ PROJE







DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Kürşad Sait BABUÇCU**
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cadd. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr