

Gayrimenkul Değerleme Raporu

*1 Adet Fabrika ve
1 Adet Arsa
(539 ve 540 no'lu Parseller)*

*Doğanlı Köyü
Merkez / Düzce*



*Rapor Tarihi;
10.02.2017*

*Rapor No;
2017_ÖZ_13*

*Sunulan;
Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.*

*Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*



Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.

Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No:2 34746 Ataşehir / İstanbul

Konu: Düzce İli, Merkez İlçesi, Doğanlı Köyü sınırlarında yer alan 1 adet Fabrika ve 1 adet Arsa'nın Piyasa Değeri Tespiti

Sayın Neslihan ERSOY,

Talebiniz doğrultusunda konu gayrimenkuller için hazırlamış olduğumuz, "Piyasa Değeri Tespiti" çalışmamızı ekte bilgilerinize sunuyoruz.

Gayrimenkulleri ve çevre özelliklerini yerinde inceledikten sonra konu gayrimenkullerin bölgedeki konumunu da dikkate alarak çalışmalarımız tamamlanmıştır.

Ekteki rapor; gayrimenkullerle ilgili kısıtlamaları, gayrimenkullerin fiziki ve hukuki tanımlarını, imar durumunu ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, çevre gelişimlerini ve gayrimenkullerin pazar koşullarını kapsamaktadır.

Konu gayrimenkullerle ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve Ücretimizin vermiş olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fatih TOSUN

Genel Müdür



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Konu Parsellerin Harita Üzerinde Konumu



Yönetici Özeti

Rapor Tarihi ve Numarası	10.02.2017 / 2017_ÖZ_13
Raporu Talep Eden	Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş.
Değerleme Tarihi	02.02.2017
Gayrimenkulün Açık Adresi	Doğanlı Köyü, D-100 (Düzce-Bolu Karayolu) 7.km, Merkez / Düzce
Gayrimenkulün Kullanımı	Fabrika (539 parsel), Arsa (540 parsel)
Tapu Kayıtları	Düzce ili, Merkez ilçesi, Siyokoğlu Köyü, G26A20C3B-4A pafta, 539 parsel no'lu 82.220,30 m ² yüzölçümlü "A, B, C Blok Çelik Konstriksiyon Fabrika Binası İki Adet Trafo Binası İdari Bina ve Arsa" vasıflı taşınmaz ile 540 parsel no'lu 4.691,50 m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmaz
İmar Durumu	Konu parseller, 1/1000 ölçekli "D-100 Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Sanayi Alanı" lejantında, KAKS (Emsal): 1.00, Hmax: 15 m'dir.

539 no.lu Parsel

Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)

35.460.000 TL

OtuzBeşMilyonDörtYüzAltmışBin TL

Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV dahil')

41.842.800 TL

KırkBirMilyonSekizYüzKırkikiMilyonSekizYüz TL

540 no.lu Parsel

Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)

563.000 TL

BeşYüzAltmışÜçBin TL

Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV dahil')

664.340 TL

AltıYüzAltmışDörtBinÜçYüzKırk TL

KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Ticari Ünitelerde %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. ¹

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) Kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2 Rapor Türü.....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	7
1.4 Değerleme Tarihi.....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	7
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	8
2.1 Şirket Bilgileri.....	8
2.2 Müşteri Bilgileri.....	8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller.....	8
3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	9
3.1 Değer Tanımları.....	9
3.1.1 Pazar Değeri.....	9
3.1.2 Özel Değer.....	9
3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı.....	9
3.2 Değerleme Yöntemleri.....	9
3.2.1 Piyasa Yaklaşımı.....	9
3.2.2 Gelir Yaklaşımı.....	9
3.2.2.1 Geliştirme Yaklaşımı.....	9
3.2.3 Maliyet Yaklaşımı.....	10
4. KULLANILAN VERİLER.....	11
4.1 Demografik Veriler.....	11
4.1.1 Türkiye Demografik Veriler.....	11
4.1.2 Düzce İli Demografik Veriler.....	12
4.2 Ekonomik Veriler.....	13
4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	14
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ.....	16
5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
5.2 Takyidat Bilgileri.....	16
5.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	16
5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	17
5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	17
5.3.1 İmar Durumu.....	17
5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri.....	20
5.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	23
5.3.4 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar.....	23
5.3.5 Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri.....	24
6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI.....	25
6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi.....	25
6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Fotoğrafları.....	25
6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı.....	25
6.1.3 Gayrimenkulün Konumu.....	26



6.2	Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı.....	27
6.2.1	Gayrimenkulün Tanımı, Yapısal ve İnşaat Özellikleri, Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 27	
6.2.2	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
7.	DEĞERLEME.....	36
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	36
7.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri,	37
7.2.1	Kullanılan Değerleme Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	37
7.2.2	Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler	37
7.2.2.1	Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı).....	37
7.2.2.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım ve Kira ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller	37
7.2.2.1.2	Emsaller Hakkında Değerlendirme	39
7.2.2.1.3	Emsal Karşılaştırma Analizine göre Taşınmazların Piyasa Değeri	40
7.2.2.2	Maliyet Analizi	41
7.2.2.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	42
7.2.2.3.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değer Analizi)	42
7.2.2.4	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi.....	43
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	44
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
8.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
9.	SONUÇ.....	45
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
9.2	Nihai Değer Takdiri	45
10.	EKLER	46



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, müşterimizin 26.01.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.02.2017 tarihinde, 2017_ÖZ_13 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Düzce ili, Merkez ilçesi, Siyokoğlu Köyü, G26A20C3B-4A pafta, 539 parsel no'lu 82.220,30 m² yüzölçümlü "A, B, C Blok Çelik Konstriksiyon Fabrika Binası İki Adet Trafo Binası İdari Bina ve Arsa" vasıflı taşınmaz ile 540 parsel no'lu 4.691,50 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin 10.02.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no: 400918) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no: 400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 02.02.2017 ila 10.02.2017 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, "Barbaros Mah. Kardelen Sok. Palladium Tower, No: 2 34746 Ataşehir / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkullere dair son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kuşbakışı Caddesi Aşuroğlu Sitesi No:29 C Blok Daire: 2 Altunizade – Üsküdar / İstanbul adresinde, 22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 345.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11. maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteri Bilgileri

Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş. 1990 yılında spiral kaynaklı çelik boru üretmek amacıyla İzmit'te kurulmuştur. 1994 yılında şirket merkezini İstanbul'a taşımış ve yurtdışı satışlara başlamıştır. 1997 yılında toplam kapasitesi yaklaşık 450.000 ton/yıl olan ve 2 üretim hattından oluşan Düzce fabrikası kurulmuştur. Üretimleri arasında petrol ve doğalgaz boruları, su boruları ve kazık boruları yer almaktadır.

Spiral Kaynaklı (HSAW) çelik boru üretiminde uzmanlaşmış olan Erciyas'ın Düzce'de bulunan fabrikası bugün 5 üretim hattı ve yıllık 450.000 ton kapasitesi ile dünyanın önde gelen bir çok projesi için üretim yapmıştır. Cezayir'de Tamanrasset - In Salah İçmesuyu Hattı, Greo doğalgaz hattı, GK-1 doğalgaz Hattı, Portekiz'de REN doğalgaz hattı, Almanya'da Vattenfall doğalgaz projesi ve Türkiye'de Botaş'ın çeşitli projeleri ile Büyük İstanbul İçme Suyu Projesinin Melen ve Yeşilçay fazları bunlardan sadece bir kaçıdır.

Her gün teknolojisini ve kapasitesini yenilediği fabrikasında Erciyas bugün; Ø273 milimetreden Ø4064 milimetreye kadar çapta ve 4 milimetreden 35 milimetreye kadar et kalınlığında olmak üzere, S235 kaliteden API 5L X100 kaliteye kadar petrol, doğalgaz, su ve kazık boruları üretmektedir. 2011 ilk çeyreğinde devreye soktuğu 5. üretim hattı ile kapasitesini 450.000 tona çıkarmış olan Erciyas EMEA ve NAFTA bölgesinde tek çatı altında toplanmış en büyük Spiral Kaynaklı Çelik Boru üreticisidir.

Erciyas'ın ürettiği ve ihraç ettiği spiral kaynaklı çelik borular (HSAW) tüm tiplerde ve çapları 273.1mm'den 4064 mm'ye kadar değişen, et kalınlıkları 4mm'den 35mm'e kadar olabilen üretim aralığına sahiptir.

Son teknoloji makine ve ekipmanlarla tasarım, inşa ve operasyon yapan Erciyas Holding'in Arge ve Kalite departmanları üretkenlik ve verimlilik odaklı çalışırken, aynı zamanda yeni üretim standartları koymaya, bu standartları geliştirmeye özen göstermektedir. Son üç yıl içerisinde tamamlanan 880 Ar-Ge projesi şirketin son teknolojiye olan bağlılığının kanıtı niteliğindedir. Rekabetçi fiyatlandırma politikaları, en sıkı kalite ölçüm uygulamaları ve bunların yansıra sahip olduğu coğrafi avantajıyla, Erciyas, sadece Türkiye standartlarında 1 numaralı çelik boru ihracatçısı olmakla kalmamış, tüm Türkiye ihracatçıları sıralamasında en büyük 25. ihracatçı şirket olarak yükselişini sürdürmüştür. (Kaynak: www.erciyas.com.tr)

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ve Kabuller

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Konu taşınmazların mahallinde tarafımızca şahsen incelemeleri yapılmış olup, mevcut durum fotoğrafları çekilmiştir. Taşınmazların konumları <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> adresinden teyit edilmiştir.

Bu raporda şifahi olarak edinilen ve raporda sunulan bilgilerin edinilme tarihleri rapor içeriğinde sunulmuştur. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimlerin bu raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik modeller Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "piyasa değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.



3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

Pazar değeri, değerleme tarihinde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, uygun pazarlama sonrasında ve tarafların her birinin bilgili, sağ görülü ve zorlama olmaksızın hareket ettikleri, piyasa koşullarına uygun bir işlemde bir mülkün el değiştirmesi için tahmin edilen değerdir.

3.1.2 Özel Değer

Özel değer bir varlığın yalnızca bir özel alıcı için değer taşıyan belli özelliklerini yansıtan tutardır. Bir özel alıcı belli bir varlığın mülkiyetinin kendisine, piyasadaki diğer alıcılar için mevcut olmayan, avantajlar sağlaması nedeni ile özel değer arz ettiği belli bir alıcıdır. Özel değer, bir varlık belli bir alıcı için, piyasadaki diğer alıcılara göre, daha çekici kılan özelliklere sahip ise ortaya çıkabilir. Bu özelliklere bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal nitelikleri dahil olabilir.

3.1.2.1 Zorunlu Satış Kavramı

"Zorunlu satış" terimi çoğunlukla satıcının satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak, uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat satıcının üzerindeki baskının doğasına ve uygun pazarlamanın yapılamamasının nedenlerine bağlı olacaktır. Aynı zamanda, mevcut olan sürede satmayı başaramamış olan satıcı için sonuçları da yansıtabilir. Satıcı için kısıtlamaların doğası ve nedeni bilindiği sürece, zorunlu bir satıştan elde edilebilecek fiyat gerçekçi olarak tahmin edilemez. Bir zorunlu satışta bir satıcının kabul edeceği fiyat, piyasa fiyatı tanımındaki farazi bir istekli satıcınınkinden ziyade, onun özel koşullarını yansıtacaktır.

3.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

3.2.1 Piyasa Yaklaşımı

Piyasa yaklaşımı fiyat bilgisi mevcut olan farksız veya benzer varlıklar ile konu varlığı karşılaştırarak, bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşımda ilk adım piyasada son zamanda meydana gelmiş olan farksız veya benzer varlıkların işlemlerinin fiyatının dikkate alınmasıdır. Son zamanlarda az sayıda işlem meydana gelmiş ise, söz konusu bilginin ilgisinin açıkça belirlenmiş ve kritik olarak analiz edilmiş olması koşulu ile listelenmiş veya satışa sunulmuş olan farksız veya benzer varlıkların fiyatlarını dikkate alınması uygun olabilir. Diğer işlemlerden elde edilen fiyat bilgisini, gerçek işlemin koşulları ve değer temeli ve üstlenilen değerlemede benimsenecek olan varsayımlar arasındaki her türlü farklılıkları yansıtacak şekilde ayarlamak gerekebilir. Aynı zamanda, diğer işlemlerdeki varlıklar ile değerlendirilen varlığın yasal, ekonomik veya fiziksel özellikleri arasında da farklar olabilir.

3.2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı gelecek nakit akışlarını tek bir güncel anapara değerine dönüştürerek bir değer indikasyonu sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın kullanım ömrü içerisinde üreteceği geliri dikkate alır ve bir sermayelendirme süreci üzerinden değeri belirler. Sermayelendirme uygun bir indirgeme oranı kullanılarak gelirin bir anapara tutarına dönüştürülmesini içerir. Gelir akışı bir sözleşme veya sözleşmelerden elde edilebileceği gibi, sözleşmesiz de olabilir (örn. bir varlığın kullanımı veya elde tutulması ile üretilen beklenen kar.).

3.2.2.1 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır.



Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu alışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı bir alıcının bir varlık için, eşit kullanıma sahip bir başka varlığı satın alma veya inşaat yolu ile elde etmesinin maliyetinden daha fazlasını ödemeyeceği ekonomik prensibini kullanarak, değerin bir göstergesini sağlar. Bu yaklaşım, aşırı süre, külfet, risk veya diğer faktörler bulunmadığı müddetçe, piyasadaki bir alıcının değerlenen varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı almak veya inşa etmenin maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanır.



4. KULLANILAN VERİLER

4.1 Demografik Veriler

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre; 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu **79.814.871** kişidir. Bu sayının yüzde 50,2'si (40.043.650) erkeklerden, yüzde 49,8'si (39.771.221) kadınlardan oluşmaktadır. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu, 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması sebebiyle düşmüştür. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıkmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli olarak bir düşme yaşandığı görülmektedir. (Kaynak: <https://tr.wikipedia.org>)



Yaş dağılımı	
0–14 yaş	▼ % 24.0 (2015)
15–64 yaş	▲ % 67.8 (2015)
65 ve üstü	▲ % 8.2 (2015)
Cinsiyet oranı	
Doğumda	1.05 erkek/kadın (2006 tah.)
15 altı	1.04 erkek/kadın
15–64 yaş	1.03 erkek/kadın
65 ve üstü	0.84 erkek/kadın



4.1.2 Düzce İli Demografik Veriler

Türkiye'nin nüfus sıralamasında 51. sırada yer alan Düzce'nin nüfusu, 2016 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam **370.371** kişidir. Bu nüfusun 185.775'i erkek ve 184.596'sı kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %50,16 erkek, %49,84 kadındır. Kentin nüfusu 2013 yılı nüfusuna göre 16.770 kişi oranında artmıştır. Düzce yüzölçümü **2.574 km²** olup, nüfus yoğunluğu **144/km²**'dir. Düzce 2017 nüfusu, tahmini verilere göre 374.075 kişi olacağı tahmin edilmektedir.

İlçelere Göre Düzce Nüfusu

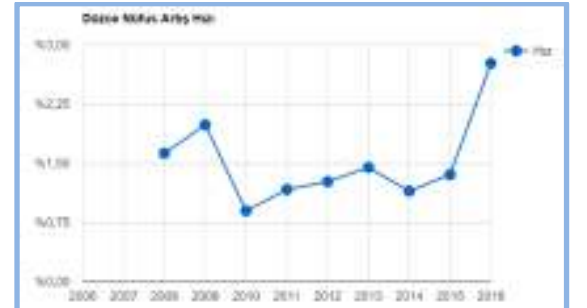
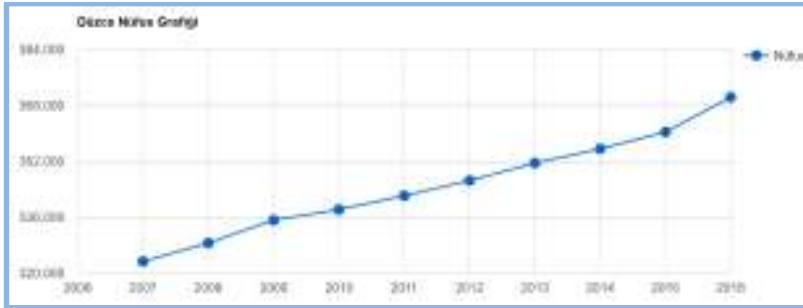
Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus	Nüfus Yüzdesi
2016	Merkez	228.470	113.605	114.865	% 61,69
2016	Akçakoca	37.660	18.647	19.013	% 10,17
2016	Kaynaşlı	20.666	10.267	10.399	% 5,58
2016	Gölyaka	20.206	10.124	10.082	% 5,46
2016	Çilimli	19.692	11.056	8.636	% 5,32
2016	Yığılca	15.141	7.682	7.459	% 4,09
2016	Gümüşova	14.860	7.456	7.404	% 4,01
2016	Cumayeri	13.676	6.938	6.738	% 3,69

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yıllara Göre Düzce Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Düzce Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı (Nüfus Artış Hızı) (%)	Düzce Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
2007	70.586.256	323.328		0,46
2008	71.517.100	328.611	1,63	0,46
2009	72.561.312	335.156	1,99	0,46
2010	73.722.988	338.188	0,90	0,46
2011	74.724.269	342.146	1,17	0,46
2012	75.627.384	346.493	1,27	0,46
2013	76.667.864	351.509	1,45	0,46
2014	77.695.904	355.549	1,15	0,46
2015	78.741.053	360.388	1,36	0,46
2016	79.814.871	370.371	2,77	0,46

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



4.2 Ekonomik Veriler

Düzce ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. 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 illerine karayolu ulaşımı 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.

Sanayi ve Ticaret

İl genelinde 507 Sayılı Kanuna göre kurulu bulunan 28 adet Oda ve 1 adet Odalar Birliği bulunmaktadır. 2 adet Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktadır. Ayrıca 239 adet Anonim Şirket, 1.561 adet Limited Şirket, 37 adet Kollektif Şirket, 3 adet Komandit Şirket, 214 adet kooperatif, 67 adet sigorta şirketi ve acentası faaliyet göstermekte olup 21 adet banka şubesi hizmet vermektedir. Bir geçiş noktası olması bakımından ulaştırma sektörü gelişmiş durumdadır. Bunun getirdiği mal ve insan taşımacılığı hizmeti önemli yer tutar. Karayolu üzerinde taşımacılık sektörünün hizmet alacağı tesis sayısı yükündür. Otobanla birlikte son yıllarda bunu da tek geçiş olması ve mesire yeri özelliğini taşıması bakımından önem arzemiş ve daha da yoğunluk kazanmıştır. Bu faaliyet ile hiç azımsanmayacak kadar ekonomik girdi sağlamaktadır. Düzce ilinde yalnız iç ticari faaliyetler değil dış ticari faaliyetlerde gözlenebilir. 2002 yılı itibarıyla Dünyanın her yerine diyebileceğimiz ihracat yapılmış bundan da yaklaşık olarak 97 Trilyon TL. girdi sağlanmıştır. İç fındık, maya, konfeksiyon, kayın, kereste, boru, parke, mobilya, av tüfeği, kaplama, profil (oto-kapı cam fitili), elyaflı boru ve levha mamülleri, bisiklet ve motosiklet dış ve iç lastiği vb. ihracatı yapılan başlıca ürünler arasında sayılmaktadır. Sanayi sektöründe ayrıca orman ürünleri sektörü de gelmektedir. Bu alanda irili ufaklı 200'ün üzerinde çalışan firma vardır. Son yıllarda bunu takiple tekstil önemli bir istihdam alanı olarak görülmektedir. Büyük kentlerdeki üretim maliyetindeki istihdamın yüksek oluşu tekstil sektörünü yavaş yavaş küçük illere doğru itmektedir.

Organize Sanayi Bölgesi

17 Ocak 1994 tarihinde kurulan ve 84 parselden oluşan TEM Otoyolu ile Beyköy arasındaki Düzce Organize Sanayi Bölgesi toplam alanı 200 hektardır. Organize Sanayi Bölgesinde bugüne kadar 38 adet parsel satılmıştır. Organize Sanayi Bölgesinin 100 hektarı sanayi kuruluşları, 100 hektarı ise yeşil alan, yollar ve sosyal amaçlı tesisler için ayrılmıştır. Altyapı inşaatı devam etmekte olup bitmek üzeredir. Organize Sanayi Bölgesinde bir taraftan da fabrika inşaatları devam etmektedir. Satılmış olan 38 adet parselin alan karşılığı, 100 hektarlık satışa sunulan alanın yarısından fazlasıdır. Organize sanayi bölgesi coğrafi konumuyla; büyük yerleşim yerlerine yakınlığı, otoban ile ulaşımın sağlanması, yasal ve bürokratik işlemler için tüm kurumların var olması ve denize yakınlığı ile yatırımcılar için özendirici niteliktedir.

Küçük Sanayi Siteleri

Akçakoca ilçemizde iki küçük sanayi sitesi mevcut olup birinin inşaatı bitmiş ve hizmet vermektedir. 107 işyeri sayısına sahip olan Yeni Akçakoca Küçük Sanayi Sitesi inşaatı ise devam etmektedir. Fiziki gerçekleşme oranı % 50 civarındadır. Düzce Merkezde yapımı devam etmekte olan Küçük Sanayi Sitesi isim olarak Küçük Sanayi Sitesi olarak geçmekle birlikte 900 adet üç ayrı tipte iş yerine sahip olması büyüklüğünün göstergesidir. 2000 yılından itibaren bakanlık kredisi ile desteklenerek yapımı devam eden Küçük Sanayi Sitesi'nin fiziki gerçekleşme oranı %80 seviyesinde olduğu söylenebilir. Küçük Sanayi Sitesinin hizmete açılması ile Düzce Merkezde bu kapsamda faaliyet gösterenlerin aşağı yukarı tamamının bir arada hizmet vermesi sağlanacaktır.

Deprem Sanayi'ye Etkisi

Düzce, 1999 yılında yaşanan depremlerin yıkıcı etkisini yaşamış ve aynı yılın sonunda il statüsüne geçmiş olması nedeniyle kent yaşamı büyük değişikliğe uğramış bir ildir. Özellikle Düzce-Kaynaşlı merkezli ikinci deprem il'in sanayiini, fiziki hasar ve kapanan işyerleri dolayısıyla üretim kayıplarına ve yüksek oranda işsizliğe sebep olarak etkilemiştir. Esnafın 17 Ağustos 1999 Marmara ve 12 Kasım 1999 Düzce Depremlerinde irili ufaklı; 3.837 işyeri yıkılmış 2.573 işyeri orta hasarlı, 1.606 işyeri ise az hasarlı olup toplam 8.016 işyeri hasar görmüştür. Ayrıca 350 adet büyük ve küçük sanayi kuruluşu depremde hasar görmüştür. Tacir, esnaf ve sanayicinin maddi zarar toplamı yaklaşık 150 Trilyon TL. civarındadır. Düzce'nin yatırımcı için daha cazip hale getirilmesi, deprem sonrasında ayağa kalkmasında yardımcı olacaktır. Bunun için; Organize Sanayi Bölgesi'nin bitirilmesi, Düzce'nin Kalkınmada Öncelikli İller - Acil Destek Kapsamına alınması, teşvikli yatırımların ilimize yönlendirilmesi yararlı olacağı düşünülmüş olup bu yönde çalışmalar sürdürülmektedir.

(Kaynak: <http://www.duzcenufus.gov.tr>)



4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisi:

Küresel ekonomi 2016 yılının ilk yarısında, 2015 yılındaki etkilerin devamını yaşadı. Petrol ve emtia fiyatlarının düşük seyri sebebiyle, ekonomileri petrol ve emtiaya dayalı ülkelerde küçülme süreci devam etti. Ancak, yılın ikinci yarısında bu etki ortadan kalktı. Petrol ve emtia fiyatlarındaki baz etkisinin ortadan kalkmasının da etkisiyle AB ülkelerinde ve ABD'de enflasyon son dönemde artışa geçmiş durumda. FED'in %2 olan enflasyon hedefine yaklaşılmasıyla birlikte, Kasım'daki seçimlerin ardından Aralık ayından faiz artırımına devam etme ihtimali yükseliyor. Euro Bölgesi'nde ise son dönemde Avrupa Merkez Bankası'nın (AMB) halihazırda aylık 80 milyar euro düzeyinde olan varlık alım programının azaltılarak sonlandırılacağı (tapering) gündeme gelmeye başladı. Petrol ve emtia fiyatlarının Euro Bölgesi'nde enflasyonu aşağı yönlü baskılayan etkisinin azalması ile birlikte Nisan ayından bu yana enflasyonda artış görülüyor. AMB'nin %2'lik enflasyon hedefine yakınlaşması ile birlikte bu politikayı uygulamaya geçireceği konuşuluyor. AMB'nin taperinge geçmesi, önümüzdeki dönemde Euronun değerlendirme sürecine girmesine yol açacak. Çin ekonomisi ise büyümesinde ivme kaybetmeye devam ediyor. Geçtiğimiz yıl Çin %6,9 ile son 25 yılın en düşük büyüme oranını yaşamıştı. Bu sene ise Çin'in %6,6 oranında büyümesi bekleniyor. Çin ekonomisinde yaşanan yavaşlama ve emtia fiyatlarının düşük seviyelerde seyretmesi sebebiyle küresel ticaret zayıflamaya devam ediyor. Son olarak Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) 2016 için dünya ticareti büyüme beklentisini %2,8'den %1,7'ye düşürdü. Bu oran, küresel kriz hariç, son 15 yılın en düşük büyüme oranı olacak. Ancak, 2017 yılında petrol ve emtia fiyatlarındaki toparlanma ile birlikte küresel ticaretin tekrar canlanması bekleniyor.

Türkiye Ekonomisi :

Küresel krizden sonra hızlı bir büyüme yoluna giren Türkiye, 2012 yılında büyümede hız kesmişti. 2013 yılında toparlansa da 2014 yılında tekrar düşük oranlarda büyümüş, 2015 yılında ise artan bir büyüme eğilimi yakalamıştı. 2016 yılının ilk çeyreğine iyi bir performansla başlayan Türkiye ekonomisi, 2. çeyrekte %3,1 ile bütün risklere rağmen iyi bir oran yakaladı. 2016'nın ilk yarısında Türkiye büyümede iyi bir grafik çizse de yılın geri kalanında aynı performansı göstermesi zor görünüyor. Turizmdeki kayıpların etkisi üçüncü çeyrekte itibaren çok daha yoğun hissedilmeye başlandı. Dördüncü çeyrekte ise iç tüketimdeki toparlanmayla birlikte %3 civarında büyüme bekleniyor. Cari açık ise dış ticaret dengesindeki olumlu seyre rağmen, turizmde yaşanan kayıplar sebebiyle son dönemde tekrar artışa geçti. 2015 sonu itibarıyla %4,5 olan cari açık / GSYİH oranı, 2016'nın ikinci çeyreğinde %4,2'ye gerilemişti. Yılsonunda ise bu oranın %4,9'a yükseleceğini öngörüyoruz. Büyümede ivmeyi artırmak adına son dönemde TCMB faiz koridorunun üst bandında 7 kez indirim gitti. Ağırlıklı fonlama maliyeti ise TCMB'nin indirimlere başladığı tarihte %8,9 seviyelerinde iken, şimdi %7,75 seviyelerine gerilemiş durumda. Ancak, mevduat faizlerinin ve Türkiye'nin risk priminin yüksek seyretmesi sebebiyle bankaların yurtdışı borçlanma maliyetlerinin yüksek olması, kredi faizlerinin düşmesini engelliyor. Diğer taraftan, dolardaki değerlendirilmeye paralel olarak Türkiye'nin dış borç yapısında da bozulmalar meydana geldi. Son dönemde kısa vadeli dış borcun miktarı düşüş göstermiş olsa da, toplam dış borcun GSYİH'ye oranı 2016'nın ikinci çeyreğinde %59,5 ile 2002 yılından bu yana en yüksek düzeye ulaştı. S&P ve Moody's tarafından Türkiye'nin notunun kırılmasında bu göstergedeki zayıflığa işaret ediliyor. Enflasyonda ise son dönemde gıda fiyatlarındaki düşüş sebebiyle düşüş görüldü. Yıl içinde yaşanan gelişmeler sebebiyle yenilenen OVP'ye göre, yılsonunda büyüme beklentisi %4,5'ten %3,2'ye çekildi. 2017 yılında ise büyüme beklentisi %5'ten %4,4'e indirildi. Türkiye ekonomisinin küresel ekonomide olduğu gibi 2017 yılında daha iyi bir performans göstermesi bekleniyor.

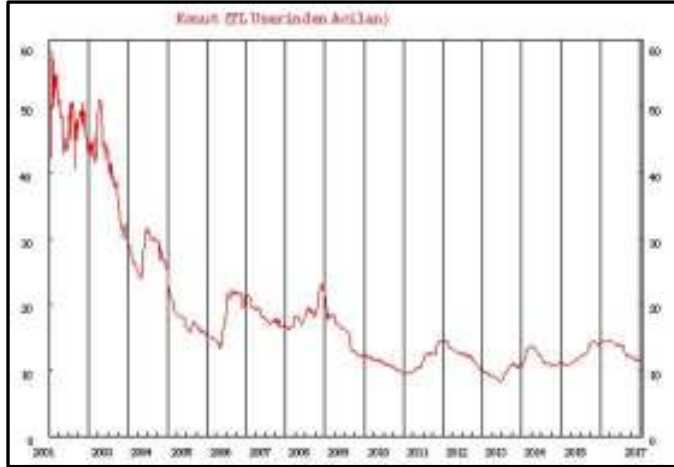
Gayrimenkul Sektörü:

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir. 2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir. 2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin



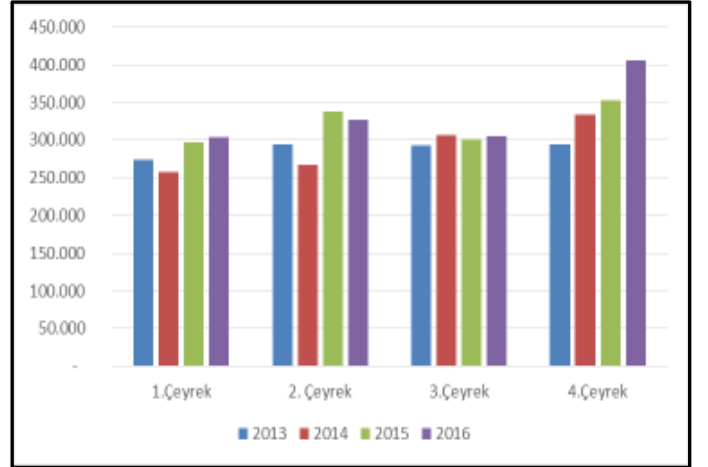
iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdürdüğü, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür. 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde hayatımıza giren Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Müktebaliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating'in, Türkiye'nin kredi notunu yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 yılının ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. 2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır. 2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

Bankalarca Açılan Kredilere Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (Konut Kredisi)



Kaynak: T.C. Merkez Bankası

2013-2016 Yılları Konut Satış Adetleri



Kaynak: TÜİK



5.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, 514 no'lu parselin "İfraz (TSM)" işleminden "Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş." tam hissesi adına 01.02.2013 tarihinde tescil edilmiş olup, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

5.3.1 İmar Durumu

Müşteri tarafından 01.02.2017 tarihinde Düzce İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre konu parseller; 1/1000 ölçekli "D-100 Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, "**Sanayi Alanı**" lejantında kalmaktadır.

- KAKS (Emsal): 1.00
- Hmax: 15 m
- Çekme Mesafeleri: D-100 karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, yollardan 10 m, yan bahçeden 6 m'dir.
- İmar durumu son 3 yıl içerisinde değişmemiştir.
- Vaziyet planında sanayi alanları içinde idari ve sosyal amaçlı yapılar, otopark alanları , dinlenme ve spor amacına yönelik alan tahsisleri yapılabilir.
- 539 no.lu parsel alan büyüklüğü olarak terklerini yapmış olmak ile birlikte çekme mesafeleri ve D100 yan yol üzerinde yer alan binalarının olduğu şifahen öğrenilmiştir.
- Mevcut imar koşullarında 539 parsel ile arasında kalan kapanan kadastral yol (2.200 m²)ihdası mevcut olup, bu alanın yapılacak bir uygulama esnasında satın alınması gerekeceği şifahen belirtilmiştir.
- 960 m² terki mevcut olup, bu alanında bedelsiz yola terk edileceği şifahen belirtilmiştir.



TKGM Görüntüsü (539 Parsel)



TKGM Görüntüsü (540 Parsel)



İmar Durumu Görüntüsü



T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : 37027336-000-E.952

01/02/2017

Konu : İmar Durumu (Siyokoğlu Köyü 539 ve 540 Parseller)

ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİ A. Ş.
D-100 Karayolu Üzeri Siyokoğlu Köyü Mevkii Merkez / DÜZCE

İlgi : 31.01.2017 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İlimiz Merkez İlçesi Siyokoğlu köyü 539 ve 540 numaralı parsellere ait imar durumunun değişip değişmediği ve söz konusu parsellerin imar durumları sorulmaktadır.

Siyokoğlu köyü 539 ve 540 parsellere ait imar durumu son üç (3) yıl içerisinde değişmemiş olup; Bahse konu parseller Düzce İl Genel Meclisinin 07.03.2014 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylanan D-100 Revizyon İmar Planında "Sanayi Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları; D-100 Karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, yollardan 10 metre, yan bahçeden 6 metre çekme mesafesi bırakmak şartıyla, E: 1,00 ve Hmax: 15,00 metredir. Sanayi alanlarında uygulamalar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı esas alınarak vaziyet planına göre yapılacaktır. Vaziyet planında sanayi alanları içinde idari ve sosyal amaçlı yapılar, otopark alanları, dinlenme ve spor amacına yönelik alan tahsisleri yapılabilir.

İlgili parsellerde yukarıdaki şartlar doğrultusunda inşaat yapılabilmesi için her türlü uygulama öncesi İdaremizden yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vb.) uygun görüşlerin alınmasına ait yönetmelik (2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik) hükümleri saklıdır. Bahse konu parsellere ulaşımı sağlayan yolların kamu eline geçmesinden sonra ruhsat verilebilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Selim METİN
Genel Sekreter a.
Genel Sekreter Yrd.

EK: İmar planı örneği (1 sayfa)



*Bu belge elektronik imzalıdır. İmza süresinin aslını görmek için <https://www.e-imza.gov.tr> adresine girilerek (s70A1e-cq0u8F-VHrCpD-SD+VWd-SJK9E+90) koduna girilmiştir.

Elektronik Mühür: Eski İmar Durumu İmar Durumu C: 30.8.81110 Düzce
Talebi No: (380)14 69 61 Faks No: (380)24 79 82
e-Posta: imar@duzce.gov.tr e-İmar Durumu: <http://www.duzce.gov.tr>

Başkan Yard. YERMAZ
Talebi No

Düzce İl Özel İdaresi Tarafından Verilen İmar Planı Açıklaması





5.3.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Ruhsat, İzin Ve Proje Bilgileri

02.02.2017 tarihinde İl Özel İdare arşivinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen evraklar ve sonucunda, aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İl Özel İdare Arşivi:

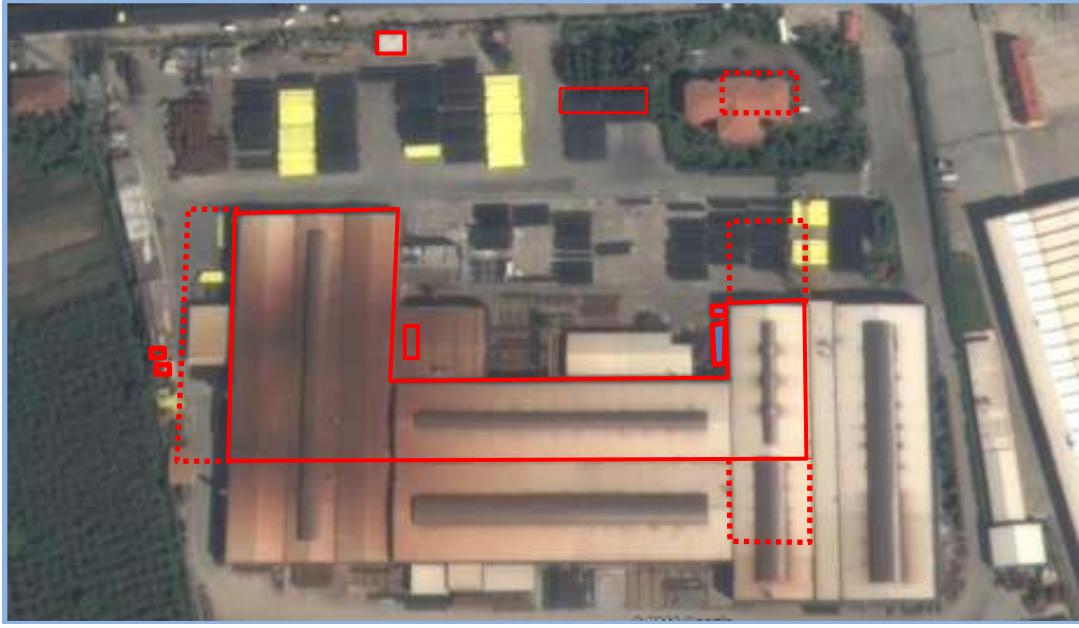
- 17.07.1997 tarihli Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından tasdik edilen "Fabrika Planı" için düzenlenmiş **Mimari Proje** bulunmaktadır.
- 17.07.1997 tarihli Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından tasdik edilen "Fabrika Planı" için düzenlenmiş **Vaziyet Planı Projesi** bulunmaktadır.
- 07.05.2009 onay tarihli "Fabrika İlave Bina, İdari Bina ve Sosyal Bina" için düzenlenmiş **Mimari Projeler** bulunmaktadır.
- 27.07.2009 tarih, 2009/9A no'lu **Kaçak Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır. Bu evrak, 1.135 m² inşaat alanına sahip, 3A grubu, 1 katlı "İdari Bina" için düzenlenmiştir.
- 27.07.2009 tarih, 2009/9B no'lu **Kaçak Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır. Bu evrak, 9.525 m² inşaat alanına sahip, 3B grubu, 1 katlı "Fabrika Binası" için düzenlenmiştir.
- 13.08.2009 tarihli **İş Bitirme Tutanağı** bulunmaktadır. (27.07.2009 tarih, 2009/9A ruhsat no'lu 1.135 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.)
- 13.08.2009 tarihli **İş Bitirme Tutanağı** bulunmaktadır. (27.07.2009 tarih, 2009/9B ruhsat no'lu 9.525 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.)
- 19.01.2012 tarih, 27 karar no'lu Düzce Valiliği İl İdare Kurulu "Sığınak Yeri Aranmasına Gerek Olmadığına" dair **karar yazısı** bulunmaktadır.

Müşterinden Temin Edilen:

- 29.05.1998 tarih, 23 no'lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır. 1 adet Fabrika - A Blok 2.744 m², 1 adet Fabrika - B Blok 3.360 m², 1 adet Fabrika - C Blok 6.916 m², 3 adet Trafo + İdari Bina 590 m², 1 adet mevcut işletme binası 392 m² olmak üzere, toplamda 7 adet Ünite, 14.002 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. İlgili belge, 17.07.1997 tarih, 72 no'lu ruhsat ve eklerine uygun yapılan bölümler için düzenlenerek verilmiştir.

29.05.1998 Tarih ve 23 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine Konu Yapılar				17.07.1997 Tarihli Onaylı Vaziyet Planı Projesinde Yapılar			
Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Bina No	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Durumu
Fabrika (A) Blok	1	2.744	1	A Blok	1	2.744	Mevcut
Fabrika (B) Blok	1	3.360	2	B Blok	1	3.360	Mevcut
Fabrika (C) Blok	1	6.916	3	C Blok	1	6.916	Mevcut
Trafo+İdari Bina	3	590	4	İdari Bina	1	392	Yok
Mevcut İşletme Binası	1	392	5	Mevcut Bina	1	360	Yok
			6	Kantar	1	70	Mevcut
			7	Trafo 1	1	72	Mevcut
			8	Trafo 2	1	48	Mevcut
			9	Oksijen	1	22	Mevcut
			10	LPG	1	18	Mevcut
Toplam		14.002		Toplam		14.002	





Kırmızı ile işaretli alanlar yasal evraklara 1997 yılında konu olanlardır. Kesik çizgi ile belirtilen alanlar projede Tevsi Düşünülen Alan olarak belirtilmiştir.

27.07.2009 Tarih ve 2009/9A Sayılı Yapı Ruhsatı Belgesine Konu Yapılar			07.05.2009 Tarihli Onaylı Mimari Projesinde İşlenen Boyutlar			07.05.2009 Tarihli Onaylı Mimari Projesinde Ölçülen Boyutlar		
Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)
Fabrika Binası	1	9.525	A2 Holü	1	2.032	A2 Holü	1	3.224
			B21 Holü	1	1.014	B21 Holü	1	975
			B22 Holü	1	1.989	B22 Holü	1	1.989
			C11 Holü	1	630	C11 Holü	1	630
			C21 Holü	1	779	C21 Holü	1	770
			C31 Holü	1	639	C31 Holü	1	630
			Sosyal Bina	3	1.307	Sosyal Bina	3	1.307
Toplam		9.525	Toplam		8.390	Toplam		9.525

27.07.2009 Tarih ve 2009/9A Sayılı Yapı Ruhsatı Belgesine Konu Yapılar			07.05.2009 Tarihli Onaylı Mimari Projesinde İşlenen Boyutlar			07.05.2009 Tarihli Onaylı Mimari Projesinde Ölçülen Boyutlar		
Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)
İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	1.135	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	1.135	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	1.135
Toplam		1.135	Toplam		1.135	Toplam		1.135





Kırmızı ile işaretli alanlar 2009 yılı tarihli yasal evraklara konu yeni inşa alanlardır.

Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Durumu	Ruhsat/İskan Tarihi	Proje Tarihi	Mevcut Alan (m ²)
A Blok(*)	1	2.744	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	1.568
B Blok	1	3.360	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	3.360
C Blok(*)	1	6.916	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	5.460
İdari Bina	1	392	Yok	29.05.1998	17.07.1997	0
Mevcut Bina	1	360	Yok	29.05.1998	17.07.1997	0
Kantar (***)	1	70	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	70
Trafo 1	1	72	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	72
Trafo 2	1	48	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	48
Oksijen	1	22	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	22
LPG (***)	1	18	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	12
İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	1.135	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.135
A2 Holü (**)	1	3.224	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	3.224
B21 Holü (**)	1	975	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	975
B22 Holü (**)	1	1.989	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.989
C11 Holü (**)	1	630	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	630
C21 Holü (**)	1	770	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	770
C31 Holü (**)	1	630	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	630
Sosyal Bina	3	1.307	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.307
Yasal Evraklara Konu Alan					Toplam	21.272



A Blok İlavesi (**)	1					1.613
B Blok İlavesi (**)	1					1.299
Kumlama	1					780
SB1	1					718
Betonlama Ünitesi	1					293
Güvenlik (***)	1					34
Kalite (***)	1					83
Ambar (***)	1					478
PE Hammadde Ambarı(***)	1					266
Offline 2	1					361
Asit Yıkama Ünitesi (***)	1					84
Markalama İstasyonu	1					357
Sundurma (***)	1					160
Yasal Kaydı Bulunmayan Alan(***)					Toplam	6.527
Tesis İçerisinde Toplam Yapı Alanı						27.799

(*) Bu yapılar, izin kapsamında belirtilen alan kadar imal edilmediğinden mevcut alanı ile örtüşmemektedir.

(**) Bu yapılar, farklı zamanlarda inşa edilmiş olup, A, B, C Blok parçalarıdır.

(***) Bu yapılar, yapı yaklaşma sınırına uymadığından veya D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kaldığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.

(****) Yasal kaydı bulunmayan alanlardan ötürü gayrimenkulün sonuç değeri belirlenir iken yasal değer ve mevcut değer gösterilecektir. Sonuç rapor değeri ise yasal değer ile sınırlandırılacaktır.

5.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde imar planında değişiklik, kamulaştırma işlemleri vb. gibi hukuki durumunda meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır.

5.3.4 Ruhsat ve Projeye Aykırı Durumlar

Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Durumu	Ruhsat/İskan Tarihi	Proje Tarihi	Mevcut Alan (m ²)
A Blok(*)	1	2.744	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	1.568
B Blok	1	3.360	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	3.360
C Blok(*)	1	6.916	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	5.460
İdari Bina	1	392	Yok	29.05.1998	17.07.1997	0
Mevcut Bina	1	360	Yok	29.05.1998	17.07.1997	0
Kantar (***)	1	70	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	70
Trafo 1	1	72	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	72
Trafo 2	1	48	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	48
Oksijen	1	22	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	22
LPG (***)	1	18	Mevcut	29.05.1998	17.07.1997	12
İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	1.135	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.135
A2 Holü	1	3.224	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	3.224
B21 Holü	1	975	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	975
B22 Holü	1	1.989	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.989
C11 Holü	1	630	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	630
C21 Holü	1	770	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	770
C31 Holü	1	630	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	630
Sosyal Bina	3	1.307	Mevcut	27.07.2009	7.05.2009	1.307



	Yasal Evraklara Konu Alan	Toplam	21.272
A Blok İlavesi	1		1.613
B Blok İlavesi	1		1.299
Kumlama	1		780
SB1	1		718
Betonlama Ünitesi	1		293
Güvenlik (**)	1		34
Kalite (**)	1		83
Ambar (**)	1		478
PE Hammaddde Ambarı(**)	1		266
Offline 2	1		361
Asit Yıkama Ünitesi (**)	1		84
Markalama İstasyonu	1		357
Sundurma (**)	1		160
	Yasal Kaydı Bulunmayan Alan(**)	Toplam	6.527
		Tesis İçerisinde Toplam Yapı Alanı	27.799

(*) Bu yapılar, izin kapsamında belirtilen alan kadar imal edilmediğinden mevcut alanı ile örtüşmemektedir.

(**) Bu yapılar, farklı zamanlarda inşa edilmiş olup, A, B, C Blok parçalarıdır.

(***) Bu yapılar, yapı yaklaşma sınırına uymadığından veya D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kaldığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.

(****) Yasal kaydı bulunmayan alanlardan ötürü gayrimenkulün sonuç değeri belirlenir iken yasal değer ve mevcut değer gösterilecektir. Sonuç rapor değeri ise yasal değer ile sınırlandırılacaktır.

5.3.5 Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Şirketi Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, 27.07.2009 tarih, 2009/9A ve 2009/9B no'lu kaçak yapı ruhsatlarının arka sayfasında yer alan, Yapı Denetim Kuruluşu hanesinde; "Burhaniye Mah. G. Kazım Sok. No:2/2, Düzce" adresinde faaliyet gösteren "Rotam Yapı Denetim Ltd. Şti." sorumlusu Mehmet Kahraman adına imzası bulunmaktadır.



6. GAYRİMENKULÜN ANLATIMI

6.1 Gayrimenkullerin Konumlandığı Bölgenin Analizi

6.1.1 Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Fotoğrafları

Doğanlı Köyü, Düzce merkeze bağlı bir köydür. Köy sınırları kuzeyinde Altınpınar köyü, batısında Yeşilçam köyü, güneyinde Kaynaşlı köyü, batısında ise Kirazlı ve Gümüşpınar köyleri ile çevrilidir. Köy sınırlarının büyük bir kısmı D-100 karayolunun kuzeyine düşerken, konu taşınmazların bulunduğu bölge olan küçük bir kısmı ise yolun güneyine düşmektedir. Köy içi yerleşimler genellikle D-100 karayolu çevresinde ve Düzce şehir merkezine doğru yoğunlaşmaktadır. Bölgenin en önemli avantajlarından biri trafiğin hareketli olduğu E-80 otoyoluna yakın mesafede yer almasıdır. Bölge otomotiv sektörünün ana güzergahı konumunda olup, sektöre bağlı iş kolları için önemli bir lokasyon oluşturmaktadır. Yakın çevrede benzer niteliklerde çeşitli fabrikalar, otomotiv yetkili servisleri ve boş-ekili arsalar göze çarpmaktadır. Yakın çevrede Yeksan, Kelebek, Toyota, Volkswagen, Apex Hız Tekstil, Orma Tekstil, İmteks Tekstil, Yiğitler Hazır Beton, Türsan Dinlenme Tesisleri bulunmaktadır.

Yakın Çevre Fotoğrafları



D-100 Karayolu (Düzce Yönü)



D-100 Karayolu (Bolu Yönü)



Türsan Dinlenme Tesisleri



Orma Tekstil, D-100 Karayolu (Bolu Yönü)

6.1.2 Gayrimenkulün Ulaşımı

Konu taşınmazlara ulaşım için; Düzce şehir merkezinden D-100 karayoluna sapılır. Bolu istikametinde yaklaşık olarak 7 km gidilerek fabrikaya erişim sağlanır. Fabrika D-100 karayolu üzerinde yolun sağında konumlanmaktadır. 540 no'lu parsel ise fabrikanın arka tarafında, fabrika kullanım alanı içinde kalmaktadır.

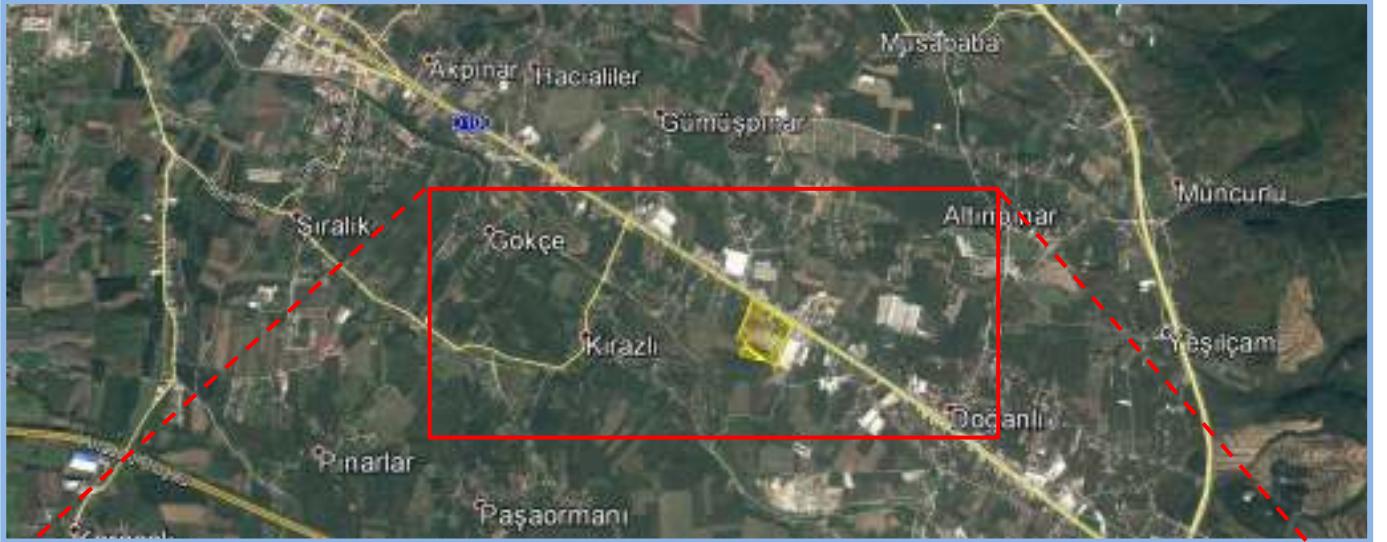
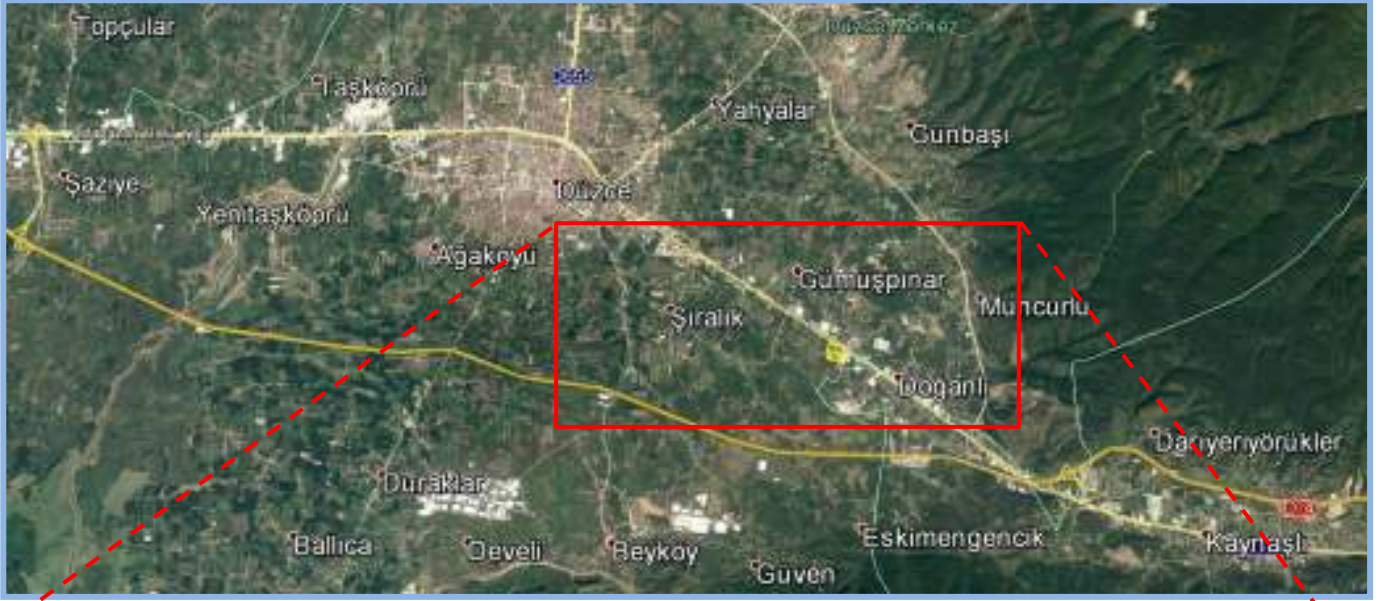
Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)*
E-80 Anadolu Otoyolu (Kaynaşlı Bağlantısı)	~ 6 km.
Düzce İl Merkezi	~ 7 km.
Türsan Dinlenme Tesisleri	~ 9 km.
Düzce Organize Sanayi Bölgesi	~ 12 km.

*Yaklaşık bilgilerdir.



6.1.3 Gayrimenkulün Konumu



6.2 Gayrimenkulün Anlatımı ve Fiziki Tanımı

6.2.1 Gayrimenkulün Tanımı, Yapısal ve İnşaat Özellikleri, Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

539 Parselin Anlatımı

Değerleme konusu parsel tapu kayıtlarına göre; Düzce ili, Merkez ilçesi, Siyokoğlu Köyü, G26A20C3B-4A pafta, 539 parsel, **82.220,30 m²** yüzölçümlü "**A, B, C Blok Çelik Konstriksiyon Fabrika Binası İki Adet Trafo Binası İdari Bina ve Arsa**" vasıflı taşınmazdır. Konu parsel, Düzce-Bolu (D-100) karayolu üzerinde, Bolu yönünde 7. km'de yolun sağında konumlanmıştır. Düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üç kenarı düzgün bir kenarı düzgün olmayan bir geometride olan parselin, arka cephesi çoklu kenardan oluşmaktadır. D-100 karayoluna cephesi ve genişliği yaklaşık 315 m'dir. Parselin ortalama derinliği yoldan fabrikaya bakış yönünde sağ kenarında yaklaşık 260 m, sol kenarında ise yaklaşık 280 m'dir. Konu parselin etrafı duvar üzeri tel örgü ile sınırlandırılmıştır. 540 no'lu parsel ile arasında yaklaşık 150 m x 15 m uzunluğunda boş bir alan bulunmaktadır. Bu boşluk mevcut durumda fabrika sınırları içinde kullanılmakta olup, tapu kayıtlarında bu bölüme parsel numarası verilmemiştir.

540 Parselin Anlatımı

Değerleme konusu parsel tapu kayıtlarına göre; Düzce ili, Merkez ilçesi, Siyokoğlu Köyü, G26A20C3B-4A pafta, 540 parsel, **4.691,50 m²** yüzölçümlü "**Arsa**" vasıflı taşınmazdır. Bu parsel fabrika sınırları içinde kalmakta olup, mevcut durumda fabrika tarafından kullanılmaktadır. Parselin konumu üretim binalarının arka tarafına düşmektedir. Düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Üçgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir. D-100 karayoluna cephesi bulunmamaktadır. Parsel genişliği 539 no'lu parsel tarafında yaklaşık 150 m, parsel derinliği ise yaklaşık 62 m'dir. Fabrika sınırları içinde kalan parselin etrafı duvar üstü tel örgü ile çevrilidir. 539 no'lu parsel ile arasında yaklaşık 150 m x 15 m uzunluğunda boş bir alan bulunmaktadır. Bu boşluk mevcut durumda fabrika sınırları içinde kullanılmakta olup, tapu kayıtlarında bu bölüme parsel numarası verilmemiştir. Kapanan kadastral yol olan bu alanın, 540 parsel için ruhsat başvurusu öncesi ihdas edilmesi gerekmektedir.



Konu Taşınmazların Müşteriden Temin Edilen Hava Fotoğrafı



6.2.2 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler



Konu Taşınmazların Harita Üzerinde Gösterimi



1 Üretim Holü (A Blok)		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	9.325
	Yasal Boyut	7.712
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		10 m (makas altı)
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Cıvalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim amaçlı kullanılmakta olup, 2 bölümden oluşmaktadır. Blok içinde mimari projesine göre kısmen fonksiyonu değiştirilen kazan dairesi, giyinme odaları, WC, idari ofisler, atölye, laboratuvar, makine bakım alanı olarak kullanılan 1.307 m² büyüklüğünde, 3 katlı, projede "sosyal alan" tanımlı alan mevcuttur.	

2 Üretim Holü (B Blok)		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	7.623
	Yasal Boyut	6.324
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		10 m (makas altı)
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Cıvalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim amaçlı kullanılmakta olup, 2 bölümden oluşmaktadır. Blok içinde ayrıca 2 adet radyoskopi vardır.	

3 Üretim Holü (C Blok)		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	7.490
	Yapı Kull. İzin Bel.	7.490
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		10 m (makas altı)
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Cıvalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim amaçlı kullanılmakta olup, 3 bölümden oluşmaktadır. Blok içinde ayrıca kontrol odası ve 2 katlı konteynir ofis bulunmaktadır.	



4 İdari Bina

Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	1.135
Yasal Boyut		1.135
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Kiremit
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m. (Her kat)
Kaplamalar	Dış Cephe	Prekast
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Parke + Seramik
Doğrama	Kapı	Ahşap
	Pencere	Ahşap görünümlü PVC
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		Klima ve Kalorifer

Açıklama İdari yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır. Bina içinde sekreteryaya, yönetici ofisleri, personel ofisleri, duş, WC, misafir odası, spor salonu + dinlenme salonu, toplantı salonu bulunmaktadır.

5 Ambar

Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	478
Yasal Boyut		-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Betonarme
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplamalar	Dış Cephe	Sıva Üzeri Boya
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Karo Mozaik
Doğrama	Kapı	PVC
	Pencere	PVC
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		Klima

Açıklama Ambar binası olarak kullanılmaktadır. İçinde ayrıca personel ofisi vardır. Bitişğinde bir tarafında dolu tüp alanı, diğer tarafında konteynır tiner boya deposu ve sundurma bulunmaktadır.

6 Güvenlik Binası

Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	34
Yasal Boyut		-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Kiremit
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplamalar	Dış Cephe	Boya + Tarihi Süsleme
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Seramik
Doğrama	Kapı	Ahşap görünümlü PVC
	Pencere	Ahşap görünümlü PVC
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		Klima

Açıklama Fabrika giriş kapısının önünde yer almakta olup, güvenlik görevlileri tarafından kullanılmaktadır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından ve D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kaldığından değerlendirilme hesabına alınmayacaktır.



7 <u>Sevkiyat</u>		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	70
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Betonarme
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplama	Dış Cephe	Sıva Üzeri Boya
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Seramik + Mermer
Doğrama	Kapı	PVC
	Pencere	PVC
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		Klima, Elektrikli Soba
Açıklama	Sevkiyat ofisi olarak kullanılmakta olup, 3 odalıdır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından ve D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kaldığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.	

8 <u>Kalite – Kontrol</u>		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	83
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Betonarme
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplama	Dış Cephe	Sıva Üzeri Boya
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	PVC
Aydınlatma		Projektör, Floresan
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Kalite-kontrol binası olarak kullanılmaktadır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından ve D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kaldığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.	

9 <u>PE Hammaddede Deposu</u>		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	266
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		6 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Sürgülü Panel Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Projektör
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Depo amaçlı kullanılmakta olup, tek bölümden oluşmaktadır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.	



10 Asit Yıkama Ünitesi		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	84
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3-4 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		Elektrikli Isıtıcı
Açıklama	Su hidrofor ve pompaları vardır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.	

11 Trafolar		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	72+48=120
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Sac Panel
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplama	Dış Cephe	Sıva Üzeri Boya
	Tavan	Tavan Boyası
	Duvar	Plastik Boya
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Demir
	Pencere	Demir
Aydınlatma		Floresan
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Trafo binası olarak kullanılmaktadır. 4 ayrı odadan oluşmaktadır. Toplamda 2 adet trafo binası vardır.	

12 Kumlama		
Kapalı Alanı (m ²)	Mevcut Durum	780
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		10 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		Projektör
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim holünün bir eklentisi olup, kumlama alanı olarak kullanılmaktadır.	



13 Betonlama		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	293
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		Projektör
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim holünün bir eklentisi olup, betonlama ünitesini barındırmaktadır.	

14 SB1 Holü		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	718
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		6 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Alüminyum Panel
	Pencere	-
Aydınlatma		Cıvalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim holünün bir eklentisi olup, SB1 Holü olarak kullanılmaktadır.	

15 Offline 2		
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	361
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		4,50-6,0 m.
Kaplama	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		Cıvalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim holünün bir eklentisi olup, Offline 2 olarak kullanılmakta ve 3 ayrı bölümden oluşmaktadır.	

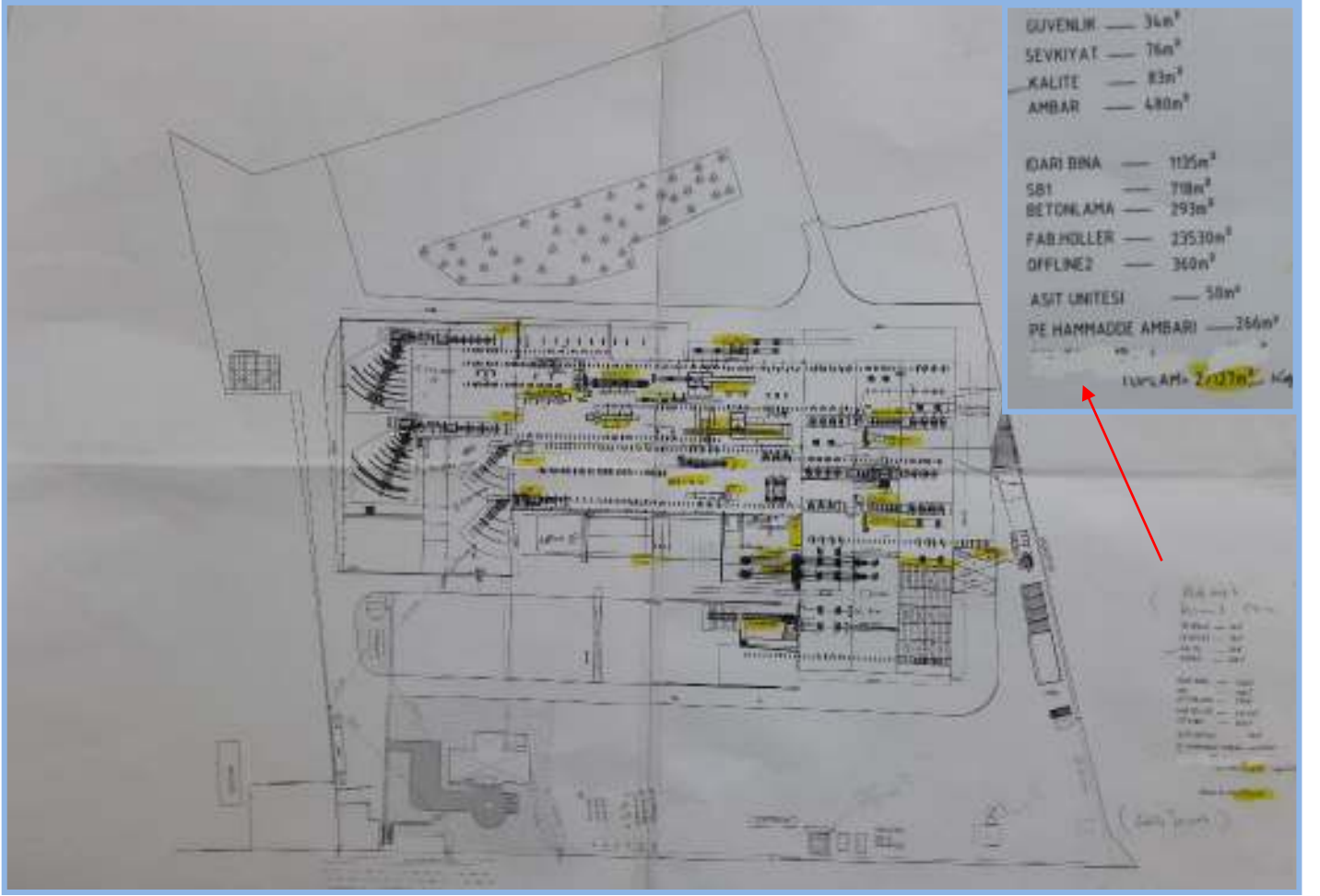


16	<u>Sundurma</u>	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	160
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Saç
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3,50 m.
	Dış Cephe	-
Kaplamalar	Tavan	Saç
	Duvar	-
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		-
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Ambar binası bitişiğinde yer almakta ve ardiye amaçlı kullanılmaktadır. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından değerlendirme hesabına alınmayacaktır.	
17	<u>Markalama İstasyonu</u>	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	357
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Saç
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		5,50 m.
	Dış Cephe	-
Kaplamalar	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	-
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
	Pencere	-
Aydınlatma		-
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	C Blok bitişiğinde yer almakta olup, sundurma şeklinde bir yapıdır.	



Açıklama

Müşteriden temin edilen vaziyet planı projesine göre; alan dağılımı Güvenlik 34 m² + Sevkiyat 76 m² + Kalite 83 m² + Ambar 480 m² + İdari Bina 1.135 m² + SB1 Holü 718 m² + Betonlama 293 m² + Fabrika Holler (A,B,C Bloklar) 23.530 m² + Offline 2 Alanı 360 m² + Asit Ünitesi 50 m² + PE Hammadde 266 m² olmak üzere toplam inşaat alanı **27.025 m²** dir.



Taşınmaz Üzerindeki yapılardan;

- 29.05.1998 tarihinde 14.002 m² büyüklüğünde alan için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu izinli 10.612 m² kısmı imal edilmiştir/mevcuttur. Yapı yaklaşma sınırına uymadığından ve D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kalan alanlar değerlendirme hesabına alınmayacaktır. Bu nedenle LPG (70 m²) ve Kantar (12 m²) yapı alanları değerlendirme hesabına dahil edilmeyecektir.
- 27.07.2009 tarihinde 10.660 m² büyüklüğünde alan için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu alan değerlendirme hesabına dahil edilmiştir.
- Yasal evrakalara konu olmayan 6.527 m² büyüklüğünde alanlar mevcuttur. Yasal kaydı bulunmayan alanlardan ötürü gayrimenkulün sonuç değeri belirlenir iken yasal değer ve mevcut değer olarak rapor içerisinde ayrı ayrı gösterilecektir. Ancak sonuç rapor değeri ise yasal değer ile sınırlandırılacaktır. Yasal evraklara konu olmayan ancak mevcut bulunan, ancak yapı yaklaşma sınırına uymadığından veya D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kalan alanlar değerlendirme hesabına alınmayacaktır. Bu nedenle PE Hammadde Ambarı (266 m²), Güvenlik (34 m²), Kalite (83 m²), Ambar (478 m²), Asit Yıkama Ünitesi (84 m²) ve Sundurma (160 m²) yapı alanları değerlendirme hesabına dahil edilmeyecektir.



7. DEĞERLEME

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Fabrikanın aktif olarak faaliyette olması,
- + 539 parselin, D-100 karayolu üzerinde yer alması,
- + 539 parselin, D-100 karayoluna cephesinin geniş olması,
- + D-100 karayolu üzerinden reklam kabiliyeti ve görünürlüğünün yüksek olması,
- + Düzce şehir merkezine yakın olması,
- + E-80 Anadolu otoyolu bağlantı noktasına yakın mesafe olması.

Zayıf Yönleri

- ✖ Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer almaması ve bu bölgeye mesafeli olması,
- ✖ 540 parselin, D-100 karayolu üzerinde yer almaması ve geometrisinin dezavantajlı olması,
- ✖ 540 parselin, ruhsat başvurusu esnasında ihdas, satınalma şartının bulunması,
- ✖ Bölgede sanayi imarlı parsel arzının fazla olması ve günümüzde Düzce ve alternatif OSB'lerde teşviklerin avantajlı olması,
- ✖ Tesisin ve taşınmazın büyüklüğü alıcı kitlesini sınırlandırmaktadır.

Fırsatlar

- + Ulaşım ağlarının gelişimi ile birlikte Düzce şehir merkezinin konu taşınmazlara doğru genişlemesi,
- + Yakın çevresinde farklı iş kollarında çeşitli fabrikaların yaygınlaşması.

Tehditler

- ✖ Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.



7.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri,

7.2.1 Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi, Maliyet Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini (Yöntemleri) Açıklayıcı Bilgiler

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değerini tespit etmek için Emsal Karşılaştırma Analizi, Maliyet Analizi ve Gelir Yaklaşımı Analizi yöntemleri kullanılacaktır. Emsal karşılaştırma analizi yönteminde benzeri imar, konum şartları taşıyan arsa emsalleri irdelenerek arsa birim rayiç değerine, satılık arsa emsalleri irdelenerek satılık fabrika birim rayiç değerine, kiralık fabrika emsalleri irdelenerek birim kira rayiç değerine ulaşılabilmektedir. Sonrasında bu değerler kullanılarak emsal karşılaştırma Analizi, Maliyet Analizi ve Gelir Yaklaşımı analizi ile değer verilecektir. Sonuç ise en kuvvetli verilere dayanan yöntem ile ulaşılan değer ile takdir edilecektir.

7.2.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi (Piyasa Yaklaşımı)

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

7.2.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Kira Ve Satış Örneklerinin Tanım ve Kira ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Kullanılan Emsaller

Arsa / Tarla Satılık Emsalleri

No	Konum	Durumu	İmar Bilgileri	Parsel Alanı(m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Olumlu (+) / Olumsuz (-) Özellikleri
1	Kirazlı Köyü, konu taşınmazlar bitişiğinde	Satılık	E: 50 Sanayi Alanı	24.500	7.000.000	286	+ D-100 karayoluna cephelidir. - Terkleri mevcut, yaklaşık %40'ı yola ve yeşil alana terk edilmiş.
2	Üçköprü Köyü, Nissan Bayii yanında, 9 parsel	Satılık	Sanayi Alanı	3.250	1.500.000	462	+ D-100 karayoluna cephelidir.
3	Kaynaşlı otoyol girişlerine 250 m mesafede	Satılık	Sanayi Alanı	8.565	1.750.000	204	+ D-100 karayoluna cephelidir. + Otoyola yakın konumdadır + Geçiş yolu ön izin belgeleri alınmıştır.
4	Taşınmaza 2 km. mesafede Üçköprü köyü, 252 no.lu parsel	Satılık	Tarla	6.300	420.000	67	- D-100 karayolundan 280 m. içeride +Kadastral yolu bulunmakta
5	Siyokoğlu Köyü içinde 521 no.lu parsel	Satılık	Konut Alanı	846	75.000	89	+ Yola cephelidir. + Elektrik, su mevcuttur.
6	Hacıatlı Köyü 221 ve 230 Parseller D-100'den 240 m içeride	Satılık	Mücvir Alan	21.500	2.150.000	100	+ D-100 karayoluna yakındır. + Sanayi Alanı imar bandıdadır.
7	Doğanlı Köyü 603 Parsel	Satılık	E: 50 Sanayi Alanı	5.200	2.000.000	385	+ D-100 karayoluna cepheli olup, yaklaşık 500 m mesafede + 2.020 m ² kapalı alan yapılabilmektedir.
8	Hacıatlı Köyü, Stomet Fabrikasının yanında, 410, 336, 155 parseller	Satılık	E: 1 Sanayi Alanı	42.000	9.240.000	220	+ D-100 karayoluna 90 m cepheli + Toplamda 3 adet parselden oluşmaktadır.
9	Hacıaliler Köyü, 621 parsel	Satılık	E: 1 Sanayi Alanı	13.122	3.000.000	229	+ D-100 karayoluna 60 m cepheli + Düzce merkeze daha yakın - 2.600.000 TL teklif görmüştür.

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; Gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.



Fabrika - Satılık Emsalleri

No	Konum	Arsa Alanı (m ²)	Açık Alan (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Fiyatı (TL)	Bina Özellikleri
1	Konu taşınmaz karşısı, yoldan 100 m içerde, İmteks Tekstil Fabrikası	16.200	7.000	18.000	13.900.000	- 1 adet tekstil fabrikası, 15 yaş, 2 kat, 20 oda - Kullanım durumu, mülk sahibi - D100 karayolu üzerinde - Mevcut durumda spor kıyafetleri üretilmektedir. - Üretim alanı zemin kat (8.100 m², H:5 m) + normal kat (8.100 m², H:5 m) vardır. - 1.800 m² sosyal tesisler ve yardımcı işletme odaları
2	Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi'nde	8.900	3.000	6.150	6.750.000	- 1 adet fabrika, 7 yaş, 1 kat, 2 bölüm - Kullanım durumu, boş - İstenirse 2.000 ton makine parkuru ile (6.000.000 TL) satılabilir durumdadır. - 5.500 m² imalat alanı + 650 m² idari bina alanı - Tavan yüksekliği 9-12 m, 65 x 65 cm kolonlar - 1 adet vinç-10 ton, elektrik 1600 kw - 5 adet kapı, 4 adedi tır yüklemesine uygundur. - Bina arka parselde OSB'ye ait 6.600 m² açık alan geçici depolama alanı olarak kullanılabilir. - Düzce 2. OSB 5. teşvik bölgesidir.
3	Kaynaşlı ilçesi, Çele Köyü 69, 68, 1256, 818 no.lu parseller, Otoyol giriş ve çıkışlara yaklaşık 1.500 m mesafede	23.535	23.500	6.000	7.000.000	- 4 adet kapalı alandan oluşan fabrika, 20 yaşında - Kullanım durumu, boş - D100 karayoluna cepheli - Daha önce elektrik malzemesi üretilmiştir. - Ana bina 150 m² taban alanı, 3 kat - Bir bölümü 3.000 m², 4,5 - 7 m tavan yüksekliği - Bir bölümü 1.500 m², 4 - 5 m tavan yüksekliği - 4 adet büyük giriş, 350 m² depo - 2 adet trafo (160+400 kw), 80 m artezyen su kuyusu - Giriş bölümü meyve bahçeli ve ağaçlık - Arka bölümde 3.000 m² fındıklık, 13.000 m² yapılaşmaya uygun açık arazi
4	Gümüşova İlçesi, Yakabaşı Köyü 342 no.lu parsel, D100 karayolu ile E80 otoyolu arasında	21.326	16.326	5.000	7.950.000	- 4 yaşında, - Kullanım durumu, boş - E80 otoyoluna yakın konumlu - 20 x 125 m ebatlarda, tavan yüksekliği 10 m - 20 tonluk vinç taşıma kapasitesine sahiptir.

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; Gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.



Fabrika - Kiralık Emsalleri

No	Konum	Arsa Alanı (m ²)	Açık Alan (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Kira Bedeli (TL)	Kira Bedeli (TL/ m ²)	Bina Özellikleri
1	İstilli köyü, 1075 no.lu parsel	4.864	1.200	2.000	18.500	9,25	+9,30 makas altı yükseklik, +40 m. D100'e cephe +Yeni, çelik konstrüksiyon sandviç panel cephe +4 adet seksiyonel kapı +20 ton kapasiteli ray sistemi +400kw trafo
2	Cumhuriyet mahallesi, 103 ada, 11 ve 29 no.lu parsel	6.182	3.000	3.000	15.000	5,00	-7,00 makas altı yükseklik, +Yapı 22 yıllık ve yıpranmıştır, +Şehir merkezine daha yakın
3	Otoyol giriş ve çıkışlara yaklaşık 1.500 m mesafede	11.000	6.500	4.500	30.000	6,67	+9,30 makas altı yükseklik, -Karayolundan 300 m. içeride

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; Gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

7.2.2.1.2 Emsaller Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Bölgede satılık arzı yüksektir. Mevcut ekonomik durum, gayrimenkul piyasası gözetildiğinde, taşınmazların değerinin pazar değerinden uzaklaşıp, tasfiye değerine yaklaştığı düşünülmektedir. Bu bağlamda afişe fiyatlar üzerinden %15-25 mertebesinde pazarlık payı öngörülmüştür.
- Bölge genelinde, D100'e cepheli olmak veya yakın olmak değeri yüksek kılmaktadır.
- D100 üzerinde fabrika ve otomotiv satış, servis yapıları ön plana çıkan iki fonksiyondur.
- Bölgede 539 no.lu parsel yakın özellikler arz eden emsaller, mülkiyet yapısı, imar durumu, boyutu, geometrisi, çevre ve konum ile satış şartlarına göre talep edilen fiyatlar 229-462 (TL/ m²) arasında değişmektedir. Bu kriterlere göre emsaller şerefiyelendirildiğinde;

Satılık Arsa-Tarla Emsal No	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Pazarlık Payı %	Konum %	İmar / Mülkiyet Yapısı %	Boyut %	Fiyatı (TL/m ²)
1	7.000.000	286	25%	0%	-30%	20%	223
2	1.500.000	462	20%	0%	0%	50%	185
3	1.750.000	204	15%	-20%	-30%	35%	176
7	2.000.000	385	25%	0%	-30%	40%	225
8	9.240.000	220	15%	-10%	-20%	10%	222
9	3.000.000	229	15%	-10%	-15%	25%	185

- Şerefiyelendirme ile 539 no.lu parsel için emsal değer aralığı 185-225 (TL/ m²) bulunmuş olup, bu çerçevede arsa değeri olarak 215 (TL/ m²) takdir edilmiştir.
- Bölgede 540 no.lu parsel yakın özellikler arz eden emsaller, mülkiyet yapısı, imar durumu, boyutu, geometrisi, çevre ve konum ile satış şartlarına göre talep edilen fiyatlar 67-100 (TL/ m²) arasında değişmektedir. Bu kriterlere göre emsaller şerefiyelendirildiğinde;

No	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Pazarlık Payı %	Konum %	İmar / Mülkiyet Yapısı %	Boyut %	Fiyatı (TL/m ²)
4	420.000	67	10%	10%	-40%	-5%	80
5	75.000	89	10%	-10%	-20%	0%	105
6	2.150.000	100	15%	10%	-30%	5%	90



- Şerefiyelendirme ile 540 no.lu parsel için emsal değer aralığı 80-105 (TL/ m²) bulunmuş olup, arsanın imar durumu ve komşu parselle sinerji değeri ön plana çıktığından arsa değeri olarak 120 (TL/ m²) takdir edilmiştir.
- Farklı tip, yaş, konum ve mevcut yapılaşma oranı çerçevesinde satılık fabrika emsalleri irdelenmiştir.

No	Arsa Alanı (m ²)	Açık Alan (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Fiyatı (TL)	Şerefiye Açıklaması	Pazarlık Payı %	Konum ve Mülkiyet %	Yapılaşma Durumu %	Yapısal Durum %	Boyut %	Fiyatı (TL/m ²)
1	16.200	7.000	18.000	13.900.000	İki katlı yapı, kat yüksekliği ve gabari olarak benzeştirildiği düşünüldüğünde kapalı alan boyutu yarıya düşecektir.	20%	-20%	-30%	10%	25%	1.301
2	8.900	3.000	6.150	6.750.000	Arsaya göre yapılaşması fazla olduğundan imar hakkını nispeten tamamlamıştır.	15%	-20%	-45%	10%	20%	1.169
3	23.535	23.500	6.000	7.000.000	Parçalı mülkiyet yapısı ve kısmen fındıklık arazisi olmasından ve yapıların oldukça eski olmasından	15%	-25%	-10%	-30%	20%	1.418
4	21.326	16.326	5.000	7.950.000	Karayolundan içeride konumlu, yeni ve ufak boyutludur.	15%	-20%	0%	15%	20%	1.103

- Şerefiyelendirme ile 539 no.lu parseldeki yapı alanı için birim satış değer aralığı 1.103-1.418 (TL/ m²) bulunmuş olup, bu çerçevede kapalı alan birim satış değeri olarak 1.250 (TL/ m²) takdir edilmiştir.
- Kiralık emsal fabrika rayiçlerinin; 5,00 – 9,25 (TL/ m²) aralığındadır. Pazarlık payı, yapısal durumu, konumu ve boyutu, yaklaşık 20.000 m² boyutundaki açık stok sahası göz önüne alındığında birim kira değeri 9,00 (TL/ m²) takdir edilmiştir.

7.2.2.1.3 Emsal Karşılaştırma Analizine göre Taşınmazların Piyasa Değeri

Bu yöntemde 539 no.lu taşınmaz için emsal satılık fabrikaların birim rayicine göre takdir edilen değer, 540 no.lu parsel için ise satılık arsalarda birim rayicine göre takdir edilen değer kullanılmıştır.

Arsa Değeri Tablosu (Emsal Karşılaştırma Analizi) 540 no.lu Parsel

Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Arsa Büyüklüğü(m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (ABD\$)
120	4.691,50	562.980,00	151.746,63
Yaklaşık		565.000,00	152.000,00

Değer Tablosu (Emsal Karşılaştırma Analizi) 539 no.lu Parsel / Yasal kaydı olan yapılar için

Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Kapalı Alan Büyüklüğü(m ²)	Değeri (TL)	Yaklaşık Değeri (ABD\$)
1.250	21.190,00	26.487.500,00	7.139.487,87
Yaklaşık		26.490.000,00	7.140.000,00

Değer Tablosu (Emsal Karşılaştırma Analizi) 539 no.lu Parsel / Mevcut durumdaki yapılar için

Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Kapalı Alan Büyüklüğü(m ²)	Değeri (TL)	Yaklaşık Değeri (ABD\$)
1.250	26.611,00	33.263.750,00	8.965.970,35
Yaklaşık		33.260.000,00	8.970.000,00



7.2.2.2 Maliyet Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binanın teknik özellikleri, binada kullanılan malzemeler, payı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesap Tablosu / 539 no.lu Parsel

Bölüm	**İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	*Toplam Maliyet (TL)	Yıpranma Sonrası / Maliyet (TL)
A Blok	1.568	975	17%	1.528.800	1.268.904
B Blok	3.360	975	17%	3.276.000	2.719.080
C Blok	5.460	975	17%	5.323.500	4.418.505
Trafo 1	72	450	17%	32.400	26.892
Trafo 2	48	450	17%	21.600	17.928
Oksijen	22	175	17%	3.850	3.196
İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1.135	1150	10%	1.305.250	1.174.725
A2 Holü	3.224	975	10%	3.143.400	2.829.060
B21 Holü	975	975	10%	950.625	855.563
B22 Holü	1.989	975	10%	1.939.275	1.745.348
C11 Holü	630	975	10%	614.250	552.825
C21 Holü	770	975	10%	750.750	675.675
C31 Holü	630	975	10%	614.250	552.825
Sosyal Bina	1.307	800	10%	1.045.600	941.040
Yasal Evraklara Konu Alan	21.190		Toplam	20.549.550	17.781.565
Yasal Evraklara Konu Alan			Yaklaşık Olarak	20.550.000	17.782.000
A Blok İlavesi	1.613	975	10%	1.572.675	1.415.408
B Blok İlavesi	1.299	975	10%	1.266.525	1.139.873
Kumlama	780	975	10%	760.500	684.450
SB1	718	650	10%	466.928	420.235
Betonlama Ünitesi	293	525	10%	153.825	138.443
Offline 2	361	450	10%	162.329	146.096
Markalama İstasyonu	357	400	10%	142.800	128.520
Yasal Kaydı Bulunmayan Alan	5.421		Toplam	4.525.581	4.073.023
Yasal Kaydı Bulunmayan Alan			Yaklaşık Olarak	4.525.000	4.073.000
Mevcut Durum Değeri	26.611		Toplam	21.855.000	

*İnşaatın %100 tamamlanması durumunda ve yıpranma uygulanmamış; inşaat maliyetini ifade etmektedir.

**Konu parsel üzerinde yer alan, doğal taşlar, kaldırım ve yeşil alan düzenlemeleri, otopark giriş ve çıkışa hizmet eden yollar mal kabul sahaları harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş ve maliyetleri Birim İnşaat Maliyetine yansıtılmıştır.

Toplam Maliyet Değeri Takdir Tablosu / Yasal Kaydı Bulunan Yapılar İçin / 539 no.lu Parsel

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Büyükülüğü(m ²)	Değeri (TL)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	215	82.220,30	17.677.365	17.680.000
				Toplam	35.462.000
				Toplam Yaklaşık Değer	35.460.000

Toplam Maliyet Değeri Takdir Tablosu / Mevcut Durum İçin / 539 no.lu Parsel

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m ²)	Büyükülüğü(m ²)	Değeri (TL)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	215	82.220,30	17.677.365	17.680.000
				Toplam	39.535.000
				Toplam Yaklaşık Değer	39.535.000



7.2.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin değer tespiti için gelir indirgeme yöntemi analizi kullanılmıştır.

7.2.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Kira Değer Analizi)

Direkt kapitalizasyon yöntemi emsal kira takdirleri gözönüne alınarak her iki parsel için kullanılacaktır. Kapitalizasyon oranı "k" bu tip mülkler için genel kabuller çerçevesinde %8-9 mertebesinde dir. Taşınmazın D100 üzerinde olması ve zaman içinde değer artışı göstermede eğilimli olduğu düşüncesi ile %8 kabul edilecektir.

Toplam Maliyet Değeri Takdir Tablosu / **Yasal Kaydı Bulunan Yapılar İçin**

Ada	Parsel	Takdir Edilen Kira Değeri (TL/m ²)	Büyük lüğü(m ²)	"k" Oranı(%)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	10	21.190,00	8	31.785.000
Yaklaşık Değeri					31.785.000

Toplam Maliyet Değeri Takdir Tablosu / **Mevcut Durum İçin**

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değeri (TL/m ²)	Büyük lüğü(m ²)	"k" Oranı(%)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	9,80	26.611,08	8	39.916.620
Yaklaşık Değeri					39.915.000

540 no.lu parsel için ise benzeri bir yaklaşım sergilenecektir.

- Mevcut imar koşullarında 539 parsel ile arasında kalan kapanan kadastral yol (2.200 m²) ihdası mevcuttur. Bu alanın satın alınacağı kabul edilmiştir.
- 960 m² terki mevcut olup, bu alanında bedelsiz yola terk edileceği kabul edilmiştir.
- Çekme mesfelerine uyulmak kaydı ile 2.720 m² büyüklüğünde yapı yapılabileceği kabul edilmiştir.
- Yapının 900 TL/m² birim maliyetinin olacağı kabul edilmiştir.
- Açık alanları ve konumu ve üçgen geometride bir yapı ortaya çıkacağı gözetilerek 8,25 TL/ m² bedel ile aylık kira getirisinin olacağı kabul edilmiştir.
- Kira gelirinin, inşaatın tamamlanması ile 1. Yıl sonunda peşin oluşmaya başlayacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat maliyetinin 1 yıl sonunda tamamlanması ile ödeneceği kabul edilmiştir.
- Kapitalizasyon oranı "k" taşınmazın konumu gözetilerek %8 belirlenmiştir.
- İnşaatın tamamlanıp, kiralması ile eşlenik olarak taşınmazın direkt kapitalizasyon değeri ile satılacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazın 1. Yıl sonunda oluşturduğu gelir ve giderin şimdiki zamana indirgenmesinde indirgeme oranı olarak %10 alınmıştır.

Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m ²)	Büyük lüğü(m ²)	(A) Toplam Maliyet(TL)
900	2.720,00	2.448.000

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değeri (TL/m ²)	Büyük lüğü(m ²)	"k" Oranı (%)	(B) Yaklaşık Değeri (TL)
0	540	8,25	2.720,00	8	3.366.000
Net Getiri(B-A)					918.000
(C) Net Bugünkü Değeri					834.545

İhdas; Kadastral Yolu Satın Alma Maliyeti	Takdir Edilen Değeri (TL/m ²)	Büyük lüğü(m ²)	Değeri (TL)	(D) Yaklaşık Değeri (TL)
	60	2.200,00	132.000	264.000
Arsa Değeri (C-D)				570.545
Yaklaşık Olarak				570.000



7.2.2.4 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değer Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, arazi yapısı, mevcut imar durumu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda **539 no.lu parselin** en etkin ve verimli kullanımının "**Fabrika**" olarak kullanılacağı, **540 no.lu parselin** ise "**Stok Sahası**" olarak en etkin ve verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.



8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

Konu taşınmazların bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, ulaşım imkanları, topoğrafik yapısı, eğimi, "Sanayi Alanı" lejandında yer alması, parsel büyüklüğü, altyapı imkanları ve pazar unsurları dikkate alınmıştır.

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi", arsa üzerinde inşaatı devam eden projede oluşacak gelir ve giderlerin esas alındığı, Gelir İndirgeme Analizi alt başlığı olan "Direkt Kapitalizasyon" yöntemi uygulanmıştır.

Uygun bulunan yöntemlerle, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdir yapılmıştır.

Yaklaşımlara göre ortaya çıkan değerler aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu – 539 no.lu parsel

Özet Tablo	Değer (TL)	Değer (ABD\$)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre Değeri	26.490.000	7.140.000
Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre Değeri	35.460.000	9.560.000
Gelir İndirgeme Analizi (Gelir Yaklaşımı) Göre Değeri	31.785.000	8.570.000

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu – 540 no.lu parsel

Özet Tablo	Değer (TL)	Değer (ABD\$)
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre Değeri	563.000	152.000
Gelir İndirgeme Analizi (Gelir Yaklaşımı) Göre Değeri	570.000	154.000

1 ABD \$=3,71 TL kabul edilmiştir.

539 no'lu parsel için Maliyet Yaklaşımı'ndan bulunan değer, fabrikalar için en uygun değerleme yönteminin Maliyet Analizi yöntemi olmasından dolayı sonuç değer olarak takdir edilmiştir.

540 no'lu parsel için Emsal Karşılaştırma Analizi'nden bulunan değer, arsa nitelikli gayrimenkuller için en uygun yöntemin Piyasa Yaklaşımı olmasından dolayı sonuç değer olarak takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor içerisinde detayı ile birlikte verildiği gibi taşınmaz üzerinde yasal kaydı bulunmayan yapılar mevcut olup, ayrıca ruhsat alındığı halde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar da mevcuttur. Bu yapılar için yasal statü kazandırılmalı veya yasal süreci nihayetlendirilmelidir. Taşınmazın sahip olduğu imar durumu haklarına göre oluşturulabilecek emsal inşaat alanı, mevcut kapalı alanı büyüklüğünün daha üstündedir.



9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Sonuç Olarak;

- Bölgede mevcut fonksiyonlara uygun bir kullanımı olan ve faal bir taşınmazdır. D100 karayoluna cepheli olan taşınmazın yasal kaydı olan olmayan ve çekme mesafesinde kalan yapılar mevcut olup, bunlar irdelenmiş, yasal durum dışındakiler değerlendirme sonuç tablosuna taşınmayıp, hesap tablolarında bilgi amaçlı yer verilmiştir.
- Bölge mevcut ekonomik koşullardan ötürü arz fazlası vardır ve bu takdirlerde gözetilmiştir.
- Taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin "Orta", görüşünün "Satılabilir"
- Gayrimenkulün acil veya icra satışları söz konusu olursa, belirtilen piyasa değeri üzerinden yüksek oranda indirimler yapılması gerekecektir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

- Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.
- Taşınmazların değerinin belirlenmesinde farklı yöntemler kullanılmıştır. Ancak benzeri boyutlarda ve yapılaşma oranında mülk bulma güçlüğünden, pazarda satışa sunulmuş taşınmazlar; takdir, benzeştirme ve şerefiyelendirme ile değerlendirmeye alınmıştır. Bu noktada sapmalar oluşması muhtemel, olduğundan bu yaklaşımları en az barındıran emsal arsa verileri ile inşaat maliyetlerine dayalı sonuçlar nihai değer olarak alınmış, diğer yöntemler merteye teyiti için kullanılmıştır.

539 no.lu Parsel

Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)

35.460.000 TL

OtuzBeşMilyonDörtYüzAltmışBin TL

Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV dahil¹⁾)

41.842.800 TL

KırkBirMilyonSekizYüzKırkikiMilyonSekizYüz TL

540 no.lu Parsel

Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)

563.000 TL

BeşYüzAltmışÜçBin TL

Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;

Pazar Değeri

(10.02.2017 tarihli, KDV dahil¹⁾)

664.340 TL

AltıYüzAltmışDörtBinÜçYüzKırk TL

KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Ticari Ünitelerde %18 KDV uygulanacağı varsayılmıştır. ¹

- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Niyazi AYDIN
Lisans No: 400918

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



10. EKLER

1. Fotoğraflar
2. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
3. Tapu Senetleri
4. Takyidat Belgeleri
5. İmar Durumu ve Yazısı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanım İzin Belgesi
8. İl İdare Kurulu Yazısı
9. İş Bitirme Tutanakları
10. Mimari Projeler
11. SPK Lisansları

























Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İlçe: İl: İlçe: Ada: Parsel:

Sorgula

Taahhüt Kırık No	00032671
İl	Düzce
İlçe	Merkaz
Mahalle/Köy	Seydiköy
Ada	-
Parsel	530
Tapu Alanı	62.226.30 m2
Mülk	A,b,c blok gelik konstrüksiyon fabrika binası iki adet trafö binası idari bina ve arsa
Mevki	-
Pasta	020A20C3B-4A

Taşınmaz Kimlik No	60602671
İl	Düzce
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Siyokoğlu
Ada	-
Parsel	539
Tapu Alanı	60,226 36 m2
Mülklik	A,b,c blok pehli konstrüksiyon fabrika binası iki adet trafo binası idari bina ve arsa
Mevkii	-
Pafta	G20A20C3B-4A,

Tağınmaz Kimlik No	60902672
İl	Düzce
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Siyogözü
Ada	-
Parsel	543
Tapu Alanı	4.891.50 m2
Nitelik	Arsa
Merkezi	-
Pafta	G26A20C3B-4A



3. TAPU SENETLERİ

İli		DÜZCE		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ					
Mahallesi							
Köyü		SİYOKOĞLU					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		G26A20C3B-4A		539	ha	m²	dm²
						82.220,31	m2
GAYRİMENKULON	Niteligi	A,B,C BLOK ÇELİK KONSTRİKSİYON FABRİKA BİNASI İKİ ADET TRAFİK BİNASI İDARİ BİNA VE ARSA					
	Sanın	Platondadır Zemin Sistem No : 8001968					
	Edinme Sebebi	SİYOKOĞLU Köyü 514 Parsel tapu tasarrufları ile işleri (TSM) işleminde.					
	Sahibi	ERÇİYES ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş. Tarih					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		1890	E	133		01/02/2013	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Halkın tapu işleri için bu belgeyi kullanması zorunludur. Halkın tapu işleri için bu belgeyi kullanması zorunludur. Halkın tapu işleri için bu belgeyi kullanması zorunludur.							
Dünya Senaryo İşletimi tarafından basılmıştır.							
Sıra No 129							

539 Parsel



İli		DÜZCE		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ					
Mahallesi							
Köyü		SİYOKOĞLU					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		G26A20C3B-4A		540	ha	m²	dm²
		4.691,50 12					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Plasındadır					
		Zemin Sicizi No : 80013969					
	Edinme Sebebi	SİYOKOĞLU Köyü 514 Parsel tapınmasının ifraz işlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş.						
	Ticari						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		1490	8			01.02/2013	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkün gayri ayni olarak devredilmesi için noterden tasdik ettirilmelidir. ** Sahipler Kanunu ile değiştirilmiştir. 1/2007 tarihli Tapu Sicil Müdürlüğü ile							

Düzen: Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

540 Parsel



4. TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	Yer Taşınmaz	Ada/Parcel	539		
Zemin No	80013042	Yatırım	42.238,35 m ²		
B / İler	00000000000000000000	Ada Top. Niteliği	3000 BLOK ÇELİK KONSTRÜKSİYON FABRİKA BİNAMİTİ AÇIĞI TRAFİK BAHARİDARİ BİNA VE ALAN		
Kararın Adı	Düzen Tm				
Mülk / Kily Adı	ŞYONÖLÜ Kilye				
Mevki					
Çik / Sayfa No	8 / 722				
Kayıt Durum	AKİT				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Mallık	Elbirliği No	Bina Par/Payda	Metrakare	Katman Sahibi - Tarih - Yeri
1	İKTİSASİ ÇELİK BİNA KAVAYI A.Ş.	1000	1000	42.238,35	Bina İptisi (1000) - 01/02/2013 - 1480 - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	Yer Taşınmaz	Ada/Parcel	540		
Zemin No	80013043	Yatırım	4.091,00 m ²		
B / İler	00000000000000000000	Ada Top. Niteliği	3000		
Kararın Adı	Düzen Tm				
Mülk / Kily Adı	ŞYONÖLÜ Kilye				
Mevki					
Çik / Sayfa No	8 / 722				
Kayıt Durum	AKİT				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Mallık	Elbirliği No	Bina Par/Payda	Metrakare	Katman Sahibi - Tarih - Yeri
1	İKTİSASİ ÇELİK BİNA KAVAYI A.Ş.	1000	1000	4.091,00	Bina İptisi (1000) - 01/02/2013 - 1480 - -

* Tazir ufillis jorhler ve boyayir uill elektronik irtanda tutulmaktadir.

Raporlayıcı: 04/0041
Seyit KAKAKI/21
Kıymet Uzundir
11/01/2017
Mehmet ERDİL
Tapu Müdürlüğü

Kayıt Tarihi / Sayfa: 01/02/2013 / 722

539 ve 540 No'lu Parseller



5. YAPI RUHSATLARI

[illegible]

İdari Bina - Kaçak Yapı Ruhsatı



6. YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) **ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİİ**

2. Belgenin Tarihi **29.05.1998**

3. Belgenin Numarası **-23-**

4. Belgenin Veriliş Maksudı **Biten yapı için**

5. Mahalle, Caddesi / Sokak Bina No. **ERCIYAS ÇELİK BORU SANAYİİ**

6. Parsel No **412**

7. Ada No **-**

8. Tapu Tescil Bel. Tarihi **25.10.1993**

9. İmar Durumu Tarihi **28.01.1997**

10. İmar Durumu Numarası **158**

11. Tapu Tescil Belgesi Ver. Kurum **DÜZCE-TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ**

12. Tapu Tescil Bel. Tarihi **25.10.1993**

13. Tapu Tescil Belgesi **2720/5/408**

14. Isınma Türü **Kaleriferli**

15. Yakıt Türü **LPG.**

16. Esas Yapı Ruhsatının Tarihi ve Numarası **17.7.1997 -72-**

17. Varsa Ek Ruhsatnamenin Tarihi ve Numarası

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

18. Adı Soyadı/Unvanı **ERCIYAS ÇELİK BORU SAN. A.Ş.**

19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi **Erenköy/İSTANBUL**

20. Vergi Dairesi Sicil Numarası **3410029646**

21. Adresi **Bayar Cad. Gülbahar Sok. / İSTANBUL**

22. Adı Soyadı/Unvanı **ERCIYAS ÇELİK BORU SA. A.Ş.**

23. Kurum Sicil Numarası

24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi **Erenköy/İSTANBUL**

25. Vergi Dairesi Sicil Numarası **3410029646**

26. Adresi **Bayar cad. Gülbahar sok. Perde-saç plaza Kat:10 Kozyatağı/İSTANBUL**

27. Yapının Herbir Ünitesinin Kullanma Amacı

28. Ünite Sayısı

29. Yüzölçümü (m²)

30. Yol Seyyisi altında kat sayısı

31. Yol Seyyisi altında kat sayısı

32. Toplam Kat Sayısı

33. Yapının Yükl.

34. 1 m² sinin Maliyeti

35. Yapı Sınıfı

36. Yapı Grubu

Yapının Herbir Ünitesinin Kullanma Amacı	Ünite Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Yol Seyyisi altında kat sayısı	Yol Seyyisi altında kat sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapının Yükl.	1 m ² sinin Maliyeti	Yapı Sınıfı	Yapı Grubu
Fabrika (A) Blok.	1	2744	1	1	1	9.96	25.818.	507 III B	
" (B) Blok.	1	3360	1	1	1	9.96	"	"	"
Fabrika (C) Blok.	1	6916	1	1	1	7.38	"	"	"
Trafik idari Bina	3	590	1	1	1	3.75	"	"	"
Mevcut işletme binası	1	392	3	3	3	9.50	"	"	"
Toplam	7	14.002							

37. İnşaatın Toplam Maliyet Kiymesi (Arsa Hariç) **358.329.664.836.-TL.**

38. Alt Olduğu Yıl **1997**

39. Yapının Arsa Değeri **2.160.000.000.-**

40. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) **360.489.664.336.-**

41. İskeletin Cinsi **Çelik Konstrüksiyon**

42. İskeletin Dolgu Maddesi **Saç panel kaplama**

43. Yığma Yapının Cinsi **-**

44. Yapı ile ilgili Özellikler

☒ Elektrik ☐ Havza Gazı ☐ Doğal Gaz ☒ Kalorifer ☐ Şehir Suyu ☐ Sıcak Su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör

45. Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile ilgili Açıklama **17.07.1997 tarih ve 72 nolu ruhsat ve eklerine uygun yapılan bölümler için düzenlenerek verilmiştir.**

46. Konutta ilgili Özellikler

47. Dairelerin Özellikleri

Konutun	Oda Sayıları							Toplam	Mutfak	Banyo	Hala(WC)	Parke
	1	2	3	4	5	6	7+					
Olan												
Olmayan												
Toplam												

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 Sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **Zeynel BER İnşaat Mühendisi**

49. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **29 MAYIS Kenan TOKCAN 1998-Sarıyerli Teknisyeni**

50. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **Kenan TOKCAN 1998-Sarıyerli Teknisyeni**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik Eden: Yetkilinin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası **Raşit ERDEM İnşaat Müh. İmar ve Afet İşleri Şube Müdürü**

52. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür, Tarih **ERCIYAS ÇELİK BORU SAN. A.Ş.**

Müşteriden Temin Edilen Yapı Kullanım İzin Belgesi

7. İL İDARE KURULU KARAR YAZISI

T.C. DÜZCE VALİLİĞİ İl İdare Kurulu

KARAR NO : 27
KARAR TARİHİ : 19.01.2012

İl İdare Kurulu Vali Yardımcısı Muammer AKSOY' un başkanlığında aşağıda isimleri ve ünvanları yazılı üyelerin iştirakleriyle toplandı.

Düzce İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 26.12.2011 tarih ve 9293 sayılı yazıları ve ekleri kurulumuza gelmekle 31.12.2010 tarihli ve 27802 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sığınak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesi gereğince görüşüldü.

K A R A R

İlimiz Merkez Kırzalı (Siyokoğlu) Köyü 3 pafta 514 No'lu parsel üzerindeki 14002 m² alanlı fabrika binası, 9525 m² lik ek bina ve 1135 m² lik idare binası için ruhsat müracaatında bulunulması üzerine mahallinde yaptırılan inceleme ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün görüş yazıları ayrıca Sığınak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesi son fıkrası mucibince konu değerlendirilmiş olup;

İlimizin konumu, bölgenin özelliği ve tesislerin ülke ve bölge açısından stratejik önemine bakıldığında öncelikle şehrimizin herhangi bir tehlike anında ilk saldırıya maruz kalabilecek bir coğrafi yada jeopolitik konuma, endüstrileşmeye, teknolojik alt yapıya sahip olmadığı, tesisin bulunduğu bölgede nüfus yoğunluğunun bulunmadığı, hastane, okul, askeri bir tesis yada üsse yakın bir konumda bulunmadığı, tesisin kullanım veya üretim niteliğinin herhangi bir tehlike anında ülkenin harp gücünün devamını (silah fabrikası, uçak fabrikası v.b.) sağlayacak özellikte olmadığı anlaşıldığından; Siyokoğlu Köyü 3 pafta 514 No'lu parsel üzerindeki 14002 m² alanlı fabrika binası, 9525 m² lik ek bina ve 1135 m² lik idare binası için **SIGINAK YERİ ARANMASINA GEREK OLMADIĞINA** 19.01.2012 tarihinde oy birliği ile karar verildi.



Üye

İl Huk. İşl. Müd.
(Münhal)

Üye

Sabahattin BARMAKERLİ
Denetim

Üye

Yusuf SEZER
Denetim Uzmanı

Selim AKSOY
Çevre ve Şehircilik İl Müd.V.

Üye

Uzm.Dr.E.Ersin ŞİMŞEK
İl Sağlık Müdürü

Üye

Ayhan UNAL
Gnd. Tar. ve Hay. İl Müdürü



8. İŞ BİTİRME TUTANAKLARI

İŞ BİTİRME TUTANAĞI				YİBF No:570484
İlgili İdare		: Düzce İl Özel İdaresi		
Yapı Sahibi		: Erciyas Çelik Boru San.A.Ş		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No		: 27/07/2009/9A		
Yapının Adresi		: Siyokoğlu Köyü		
Pafta/Ada/Parsel No		: 3/0/514		
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi		: 1135 M2 Betonarme		
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No		: Rotam Yapı Denetim 623		
DÜZENLEYENLER				
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler				Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza		
Erkan Özkılıç	İnş.Müh.		Erciyas Çelik Boru San.A.Ş	
Mustafa İşgören	Mak.Müh.			
Basri Karakaş	Elk.Müh.		Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi	
Ahmet Denizci	Mimar			
Mehmet Kahraman	İnş.Müh.		Erciyas Çelik Boru San.A.Ş	
ONAY (İlgili İdare)				
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER				
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza		
Fatih ERCAN İmar ve Kontrol Yürütme ML.İşl.	Hakan AKAY İnş. Mühendisi	Korhan KUTUNEL Genel Sekreter		
Yukarıda özellikleri belirlenen yapıya 1493 sayılı genelgenin 1 nci maddesi gereği ruhsat verilmiş olup inşaat 13.8./2009 tarihi itibarıyla %100 seviyesinde tamamlanmıştır. İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.				

İdari Bina - İş Bitirme Tutanağı



İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No:570479

İlgili İdare : Düzce İl Özel İdaresi
Yapı Sahibi : Erciyas Çelik Boru San.A.Ş
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 27/07/2009/9B
Yapının Adresi : Siyokoğlu Köyü
Pafta/Ada/Parsel No : 3/0/514
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 9525 M2 Karkas Çelik
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No : Rotam Yapı Denetim 623

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
Erkan Özkılınç	İnş.Müh.		Erciyas Çelik Boru San.A.Ş
Mustafa İşgören	Mak.Müh.		
Basri Karakaş	Elk.Müh.		Yapı Mütahhidi veya adına Şantiye Şefi
Ahmet Denizci	Mimar		
Mehmet Kahraman	İnş.Müh.		Erciyas Çelik Boru San.A.Ş

ONAY (İlgili İdare)**BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER**

Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER**ONAYLAYAN**

Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza
Fatih ERCAN İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü	Hakan AY İnş. Mühendisi	Kerem ÖSTÜNEL Genel Sekreter

Yukarıda özellikleri belirlenen yapıya 1493 sayılı genelgenin 1 nci maddesi gereği ruhsat verilmiş olup inşaat 13.8.2009 tarihi itibarıyla %100 seviyesinde tamamlanmıştır.İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Fabrika - İş Bitirme Tutanağı





























10. SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.12.2008	No : 400918
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Niyazi AYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 15.09.2008	No : 400812
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih TOSUN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

