

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

DÜZCE İLİ, AKÇAKOCA İLÇESİ, ÇİÇEKPINAR KÖYÜ, 130 ADA, 4 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700051

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	12
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	21
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	21
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	22
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	22
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	24
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	24
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	24
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	25
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	29
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	31
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	31
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700051'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 Ada, 4 Parsel numarasında kayıtlı "İki Adet Bir Katlı Perfabrik Depo" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

130 ADA-4 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	AKÇAKOCA
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	ÇİÇEKPINAR
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	GARİPLER
SINIRI	:	PAFTASINDADIR
PAFTA NO	:	F26-D-19-C
ADA NO	:	130
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	18.077,53 m ²
NİTELİĞİ	:	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO
CİLT NO	:	5
SAHİFE NO	:	418
TARİH	:	07.05.2010
YEVMIYE NO	:	3373
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

130 ADA- 4 PARSEL

Akçakoca Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.33'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 13.11.2017 tarihinde alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 AKÇAKOCA ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Akçakoca Özel İdare Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 130 ada 4 parsel, köy yerleşik alanı sınırları dışında kalmakta, 06.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı kapsamında, "Tarımsal Depolama Alanı"nda yer almakta, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mevzi imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 AKÇAKOCA ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Akçakoca Özel İdare Müdürlüğü'nde taşınmaza ait mimari proje bulunamamış olup, 31.10.2008 tarih 2008/12A ve 2008/12B sayılı kaçak yapı ruhsatları ile 01.12.2008 tarih 2008/11A ve 2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

2008/11A sayılı yapı kullanma izin belgesi: II-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.584 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgesi: II-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.584 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

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

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

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari bulunamamış ancak yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı alınan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.33'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda değişiklik olmadığı anlaşılmaktadır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Akçakoca Özel İdare Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmaz için 06.08.2008 onay tarihli mevzi imar planı hazırlanmış, köy yerleşik alanı sınırları dışındaki taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı kapsamında, "Tarımsal Depolama Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50" biçimindedir.

Akçakoca Özel İdare Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, 06.08.2008 tarihli mevzi imar planında "Tarımsal Depolama Alanı"nda kalmakta, taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Köy Sokağı No: 147 adresinde yer almakta ve N: 41.054197, E: 31.197063 coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmaza ulaşım; Düzce - Akçakoca Yolu (D-655) ile Ereğli Caddesinin kesişiminden, Düzce - Akçakoca Yolu (D-655) üzerinden, Düzce istikametinde yaklaşık 4,7 km ilerledikten sonra döner kavşaktan U dönüşü yapılarak Akçakoca'ya doğru devam edilir. Ardından yaklaşık 1 km sonra sağ kolda kalan Dadalı Köyü İç Yoluna dönülerek Dadalı Köyü İç Yolu üzerinden devam edilir. Değerleme konu taşınmaz bu yol üzerinde yaklaşık 600 m ilerde sağ kolda kalmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede köy içi yerleşim alanları ve çok sayıda fındık bahçeleri bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 3044. Sokak No: 43-45-47 adresinde yer alan 130 Ada, 4 Parselde kayıtlı 18.077,53 m² yüzölçümlü “İki Adet Bir Katlı Perfabrik Depo” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılardır. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 2 adet tek katlı depo, 1 adet tek katlı kantar kumanda odası, 1 adet bekçi kulübesi, 2 adet alım ve kumanda binası ve 1 adet 2 katlı hizmet binası bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : III-A

Yapının Yaşı : 9

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : YOK

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : BETON

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : YOK

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

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DÜŞÜK
Altyapı	: TAMAMLANMAMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz, geometrik olarak düzgün olmayan çokgen formda, topografik olarak bahçe duvarı ile çevreli bölümü düz ve eğimsiz öteki bölümleri eğimli ve engebeli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 2 adet her biri 1.400 (toplam: 2800) m² kullanım alanına sahip tek katlı fındık deposu, 1 adet 30 m² alandan oluşan tek katlı kantar kumanda odası, 2 adet her biri 42 (toplam: 84) m² alım ve kumanda odası, 1 adet her katı 110 m²(toplam: 220) m² olan 2 katlı hizmet binası bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 3134 m² alanlı yapı bulunmakta olup, ruhsat ve iskan belgeleri toplam 3168 m² alanlı yapı için alınmıştır. Yapılar, ruhsat ve iskan belgelerine göre 2B yapı sınıfında görülmekte, yerinde yapılan incelemede depo yapıları ve idari binanın 3A yapı sınıfı ve grubunda, diğer binaların ise 2B yapı sınıfı ve grubunda inşaa edilmiş oldukları tespit edilmiştir.

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

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



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

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

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

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

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

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

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve

kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

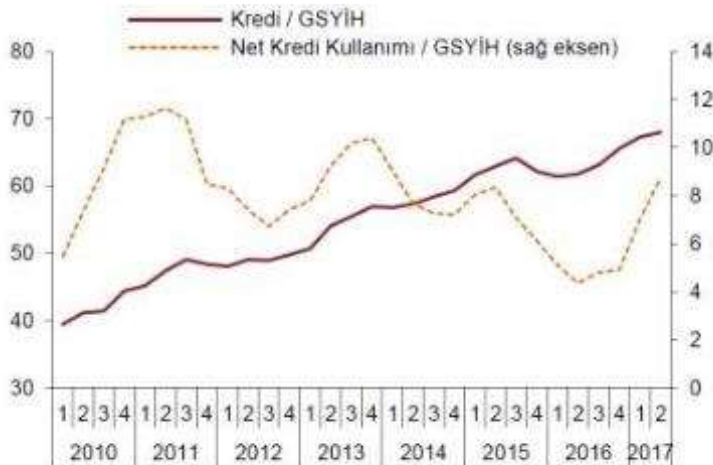
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

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

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

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

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



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

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

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

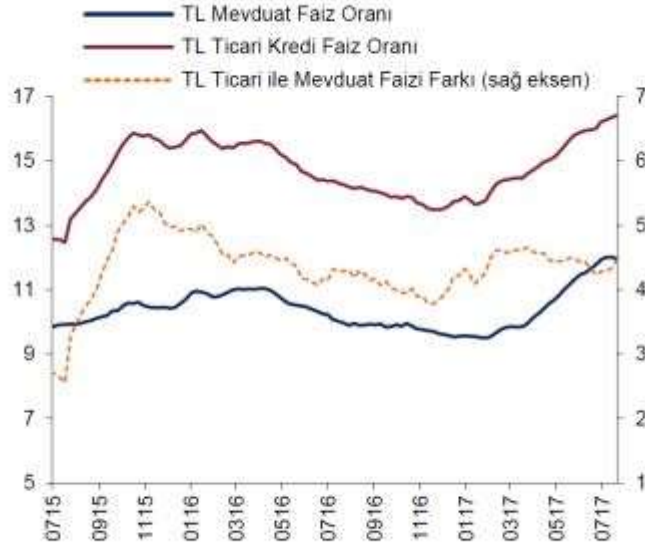
Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



Kaynak: TCMB ve GYODER



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



Kaynak: TCMB

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

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

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

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

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

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet

ULAŞIM

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

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

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

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

EKONOMİK YAPI:

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

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

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

AKÇAKOCA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Akçakoca Karadeniz kıyı şeridinde 35 km uzunluğunda geniş ve güzel bir kumsala sahiptir. Akçakoca özellikle 1950'den sonra güzelliğiyle turistik bir yer haline gelmeye başlamıştır. Bu da özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük şehirlere 3 saatlik bir uzakta olmasına bağlıdır. Ankara ve İstanbul'dan sonra Zonguldak ve Bursa'dan oldukça turist çekmektedir. Akçakoca denizi ve kumsalından başka bitki örtüsü bakımından bakir güzelliğiyle de turistleri çekmektedir. Ziyaretçilerin gece olduğunda kesinlikle ziyaret ettiği ve şehir halkının geceleri çıkıp dolaştığı Çınar Caddesi adını cadde boyu bulunan ağaçlardan almaktadır. Kayın, kestane, ıhlamur, çınar, meşe ağaçlarından oluşan bitki örtüsü tatilcileri çekmektedir.

Yıllara Göre Akçakoca Nüfusu

Yıl	Akçakoca Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	37.660	18.647	19.013
2015	37.570	18.590	18.980
2014	37.747	18.724	19.023
2013	38.167	18.943	19.224
2012	37.216	18.373	18.843
2011	37.119	18.314	18.805
2010	37.802	18.651	19.151
2009	38.354	18.989	19.365
2008	38.451	18.962	19.489
2007	36.944	18.143	18.801

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

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

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Akçakoca Emlak: 537 3079171**

Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 1,6 km güneyinde fındık bahçesi olarak kullanılan, 209 ada 8 parsel numaralı, 8.930,33 m² alanlı taşınmazın 115.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (13 TL/m²)

*** Emsal-2: Sahibinden: 531 4984149**

Konu taşınmaza yakın konumda, fındık bahçesi olarak kullanılan, beyana göre 10.000,00 m² alanlı taşınmazın 160.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (16 TL/m²)

*** Emsal-3: Sahibinden: 554 9920958**

Konu taşınmaza yakın konumda, fındık bahçesi olarak kullanılan, beyana göre 8.000,00 m² alanlı taşınmazın 120.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (15 TL/m²)

*** Emsal-4: Sahibinden: 535 5469170**

Konu taşınmaza yakın konumda, fındık bahçesi olarak kullanılan, beyana göre 8.000,00 m² alanlı taşınmazın 125.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (16 TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-5: Çobantur Turizm Ticaret: 533 9383901**

Düzce - Akçakoca Yolu üzerinde beyana göre yaklaşık 3.500 m² arsa üzerinde 2.500 m² kapalı, 1.000 m² açık alana sahip fabrika 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.400 TL/m²)

*** Emsal-6: Sahibinden: 539 6285353**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, beyana göre yaklaşık 7.000 m² arsa üzerinde 3.000 m² alana sahip tavuk çiftliği 1.450.000 TL bedelle satılıktır. (483 TL/m²)

*** Emsal-7: Sahibinden: 535 2917255**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, beyana göre yaklaşık 500 m² arsa üzerinde 3 katlı 500 m² alana sahip öğrenci yurdu 1.200.000 TL bedelle satılıktır. (2.400 TL/m²)

*** Emsal-8: Sahibinden: 532 6357185**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, beyana göre 245 m² kullanım alana sahip dükkan 335.000 TL bedelle satılıktır. (1.367 TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-11: Özensel İnşaat: 539 2236747**

Akçaoça Merkezde, 4 katlı binanın zemin katında konumlu, beyana göre 200 m² kullanım alanına sahip dükkan 4.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (20,00 TL/m²)

*** Emsal-12: Altın Sarar Kuyumculuk İnşaat: 532 6335080**

Akçaoça Merkezde, 5 katlı binanın zemin katında konumlu, beyana göre 350 m² kullanım alanına sahip dükkan 6.750 TL/Ay bedelle kiralıktır. (19,29 TL/m²)

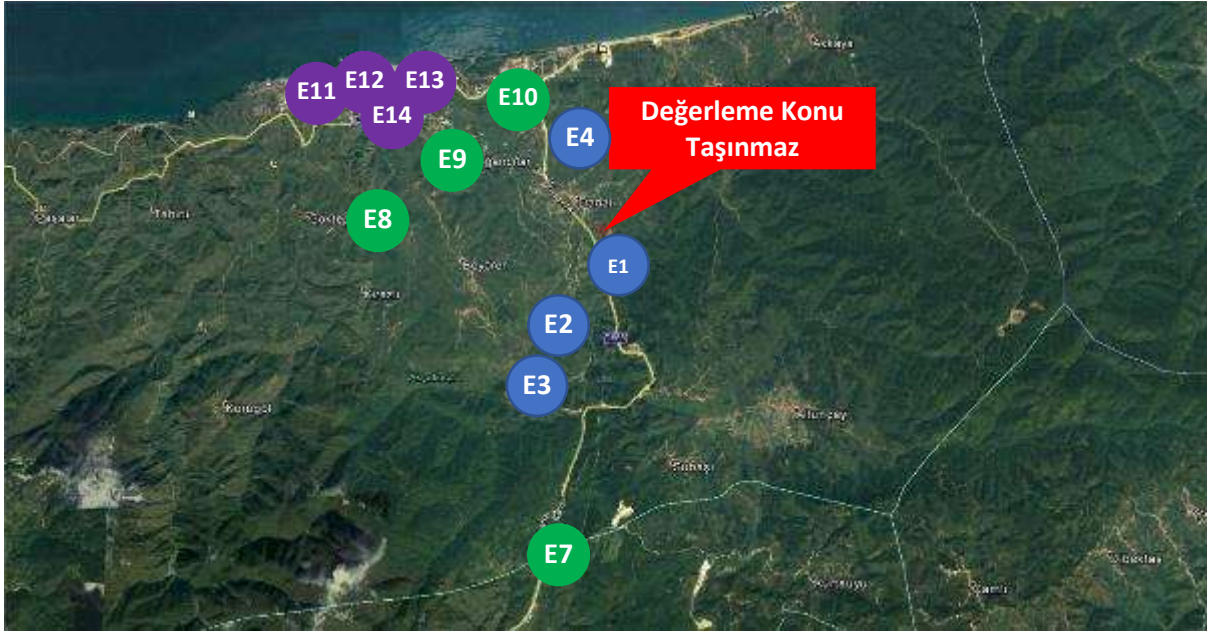
*** Emsal-13: Sahibinden: 533 3799148**

Akçaoca Merkezde, 2 katlı binanın zemin katında konumlu, beyana göre 365 m² kullanım alanına sahip dükkan 4.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (10,96 TL/m²)

*** Emsal-14: Sahibinden: 532 2879694**

Akçaoca Merkezde, 5 katlı binanın zemin katında konumlu, beyana göre 100 m² kullanım alanına sahip dükkan 1.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (10,00 TL/m²)

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



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşımın kolay sağlanması.
- Taşınmazın mevzi imar planının bulunması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		115.000	160.000	120.000	125.000
ALAN	18.077,53	8.930,33	10.000,00	8.000,00	8.000,00
BİRİM M ² DEĞERİ		13	16	15	16
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E: 0,05	E: 0,05	E: 0,05	E: 0,05
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0,30	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		30%	30%	30%	30%
FONKSİYON	DEPOLAMA	TARIM	TARIM	TARIM	TARIM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		30%	30%	30%	30%
ULAŞIM		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	20%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	10%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		115%	85%	105%	105%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	30	28	30	31	32

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 30 TL/M² x 18.077,53 m² = **540.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 30.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 540.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılaş tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre hesaplanmıştır. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %10 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		2.800,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.943.200,00 ₺
Amortisman	10%	194.320,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	İDARİ BİNA	
Toplam İnşaat Alanı		220,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		152.680,00 ₺
Amortisman	10%	15.268,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	ALIM BİNALARİ	
Toplam İnşaat Alanı		84,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		35.196,00 ₺
Amortisman	10%	3.519,60 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	KANTAR BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı		30,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		12.570,00 ₺
Amortisman	10%	1.257,00 ₺
Saha Düzenlemesi		400.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		2.329.281,40 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		2.330.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	30 TL/M ²	X	18.077,53 M ²	=	540.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	3.134,00 TL/M ²	X	768,98 M ²	=	2.330.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					2.870.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 540.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 2.330.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 2.870.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
SATIŞ FİYATI		3.500.000	1.450.000	1.200.000	335.000
ALAN	3.134,00	2.500	3.000	500	245
BİRİM M ² DEĞERİ		1.400	483	2.400	1.367
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		5%	5%	10%	20%
İMAR KOŞULLARI		E: 0,80	E: 0,30	E: 1,30	E: 1,30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,30	İYİ	BENZER	İYİ	İYİ
		-10%	0%	-20%	-20%
FONKSİYON	DEPOLAMA	SANAYİ	TARIM	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA KÖTÜ	İYİ	İYİ
		-10%	10%	-20%	-20%
ULAŞIM		ORTA İYİ	KÖTÜ	İYİ	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER		0%	20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	65%	-55%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	900	910	798	1.080	820

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 900 TL/M² x 3.134,00 m² = **2.820.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 900.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 130 Ada, 4 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **2.820.000.-TL**'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %2’lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
AYLIK KİRA DEĞERİ		4.000	6.750	4.000	1.000
ALAN	3.134,00	200	350	365	100
BİRİM M ² DEĞERİ		20,00	19,29	10,96	10,00
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-20%	-20%	-20%
İMAR KOŞULLARI		E:1,30	E:1,30	E:1,30	E:1,30
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,30	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-15%	-15%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-25%	-20%	-10%	-10%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-20%	-20%	-10%	-10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		-5%	-5%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	-75%	-55%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4,50	4,00	4,82	4,93	4,50

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	4,50 TL/M ²	x	3.134,00 m ²	=	14.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			14.000 ₺	x	12	=	168.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 130 Ada, 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **14.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **168.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Sayfa 30 | 38

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

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

BÖLÜM 8**8.SONUÇ BÖLÜMÜ****8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 2.870.000.-TL (İkiMilyonSekizYüzYetmişBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

130 ADA 4 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.870.000-TL	751.840.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 3.386.600,-TL’dir.

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

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

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

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TR (0216) 410 26 78
Erenköy M.D. 172 537 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU BELGESİ

İl	DÜZCE	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	AKÇAĞKOCA					
Mahallesi						
Köyü	ÇİÇEKPINAR					
Sokağı						
Mevkii	GARİFLER					
Satış Bedeli	İmtiza No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
ÜNVAN TASHİHİ	P26-3-19-c-3	130	4	ha	m ²	dış
Niteliği	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO					
Serhi	Paftasındadır.					
Episim Sebebi	Taahhütnamalı tenararı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına tevdilli ilana, tapu senedi belgelı gıyay gırbırlık kızıllı b) Mınsal arırlıkıylı ayta varımayı otırlı pafta olıpaı REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.az- Serırlıkıylındeı adına bırlıktenar- sıralıkıylıdeı olırtırmıslıdır.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Girdisi	Yayın No.	Öl No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Ölme
Öl No.	5	3393	5	418	07.05.2010	Öl No.
Sahife No.	418					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

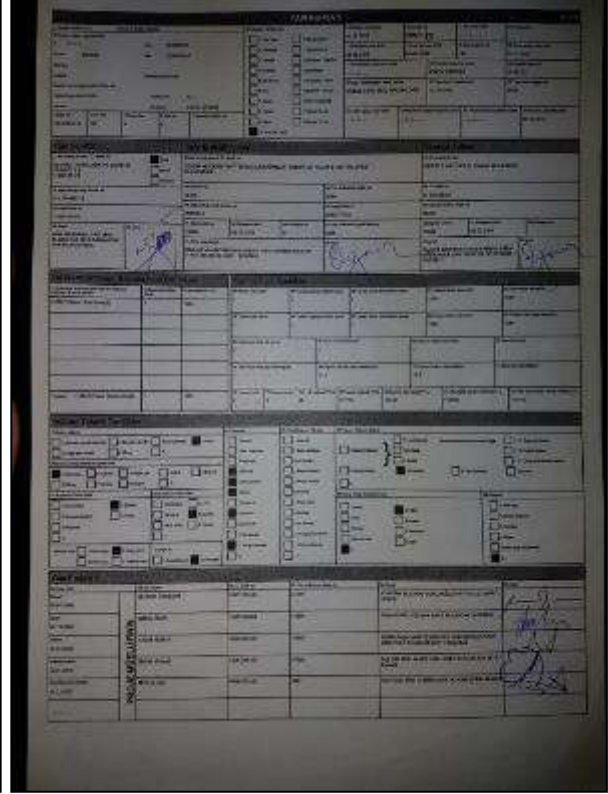
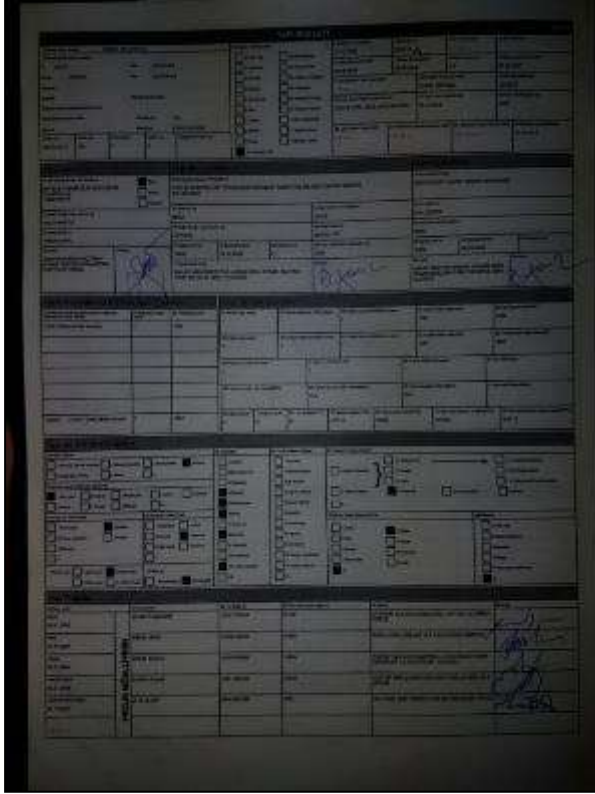
TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Adı: ALIYAN RAZZOĞ		Tarih: 22/03/2017 9:33:05 AN	
Makam No: 026117107037		Talep No: 20171113-2017-00151	
		Talep No: 10353	
Talep Tipi:	İmtiaza	Ada/Parşel:	130/4
Talep ID:	1431064	Müşteri No:	18071.32
İl/İlçe:	ERZURUM/ERZURUM	Ada/Parşel Mülkiyeti:	İMİ ADIYAN RAZZOĞ DEPO
Talep Adı:	ERZURUM TİC		
Mahalle/Köy Adı:	ERZURUM K		
Mevki:	ERZURUM		
Çift/Sayfa No:	2/118		
Kayıt No:	026117107037		

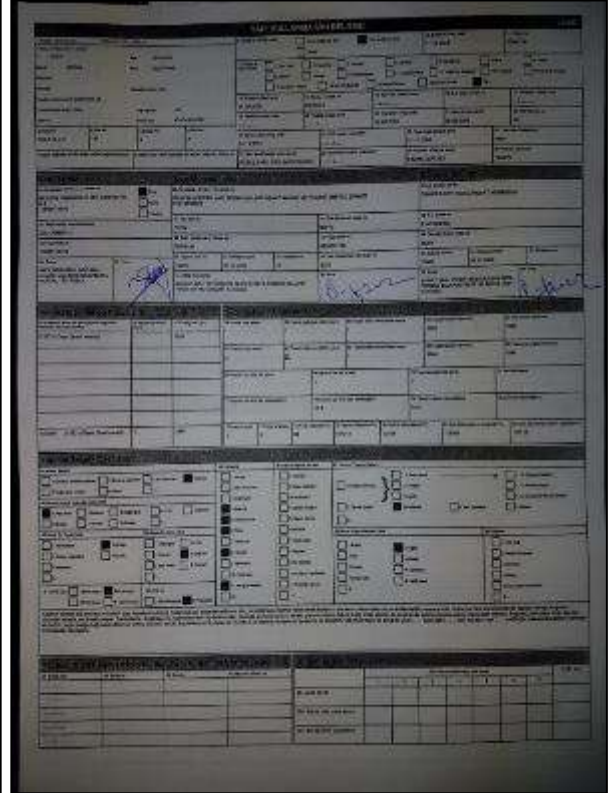
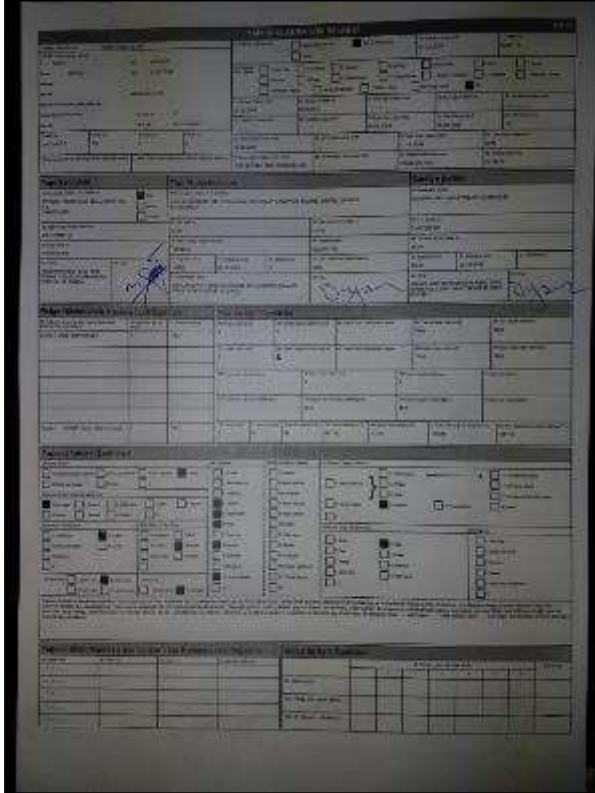
MÜLKİYET SİGİLERİ

[Etiler] Sistem No	Mülkiyet	El Birliği No	Etiler Pay/Oran	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih-Yerliye	Tarifi Sebebi - Tarih-Yerliye
[Etiler] 10353000	026117107037 ERZURUM ERZURUM TİC ERZURUM ERZURUM TİC		1 / 1	13071.32	ERZURUM TİC ERZURUM TİC (Mülkiyet) ERZURUM TİC	

YENİ YAPI RUHSATI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Sayfa 35 | 38

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

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