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.

10 Şubat 2017

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 gayrimenkulerl ile 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 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" 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	***35.460.000***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)	*OtuzBeşMilyonDörtYüzAltmışBin*	*TL*
Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***41.842.800***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV dahil[1])	*KırkBirMilyonSekizYüzKırkİkiMilyonSekizYüz*	*TL*
540 no.lu Parsel		
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***563.000***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)	*BeşYüzAltmışÜçBin*	*TL*
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***664.340***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV dahil[1])	*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 kadarıyla 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme 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 Gereklerin 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 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" niteliğindeki gayrimenkullerin 10.02.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no: 400918) ve sorumlu değerleme 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 Hakında 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 değerleme 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 değerleme 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 verimlik 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede 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 değerin temeli ve üstlenilen değerlemede benimsenecek olan varsayımlar arasındaki her türlü farklılıkları yansıtacak şekilde ayarlamak gerekebilir. Aynı zamanda, diğer işlemlerdeki varlıklar ile değerlenen 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 belirtir. 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 üretilecek 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 çalışmalar 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

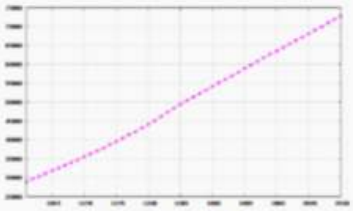
4.1 Demografik Veriler

4.1.1 Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2016 sonuçlarına göre; 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 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 itibariyle 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)



1961–2010

Nüfus	▲ 79,814,871 (31 Aralık 2016)[1]
Artış oranı	▲ 1.35% (2016)
Doğum oranı	▼ 16.9 doğum/1,000 nüfus (2015)
Ölüm oranı	▲ 5.1 ölüm/1,000 nüfus (2014)
Beklenen yaşam süresi	▲ 78 yıl (2014)
• **erkek**	▲ 75.3 yıl (2014)
• **kadın**	▲ 80.7 yıl (2014)
Doğurganlık oranı	▼ 2.14 çocuk/kadın (2015)
Bebek ölüm oranı	▼ 11.6 ölüm/1000 bebek (2012)

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

İllere göre toplam doğurganlık hızı(2015) [5]

- 4 - 5
- 3 - 4
- 2 - 3
- 1.5 - 2
- 1 - 1.5

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

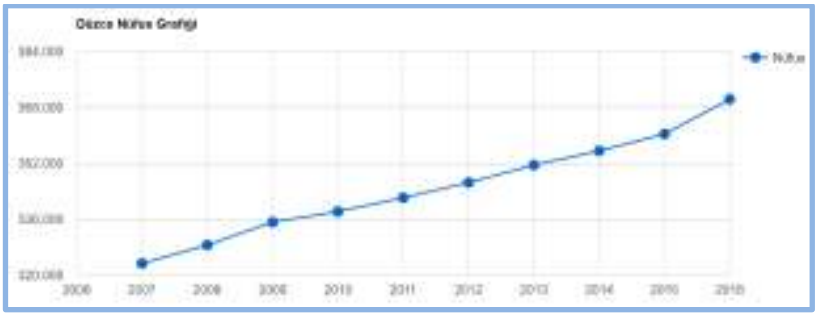
Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus	Nufüs Yüzdesi
2016	Merkez	228.470	113.605	114.865	% 61,69
2016	Akçakoca	37.660	18.647	19.013	% 10,17
2016	Kaynaşlı	20.666	10.267	10.399	% 5,58
2016	Gölyaka	20.206	10.124	10.082	% 5,46
2016	Çilimli	19.692	11.056	8.636	% 5,32
2016	Yığılca	15.141	7.682	7.459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

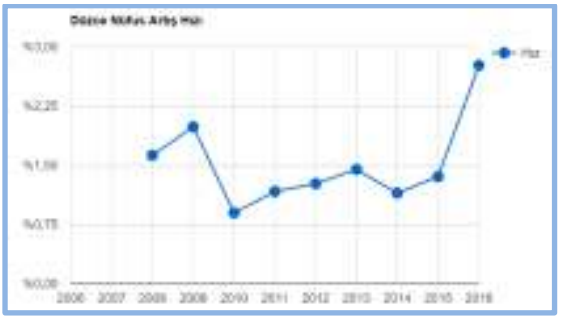
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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 etkendir. 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 İllerimizin 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 taşımacığı hizmeti önemli yer tutar. Karayolu üzerinde taşımacılık sektörünün hizmet alacağı tesis sayısı yoğundur. Otobanla birlikte son yıllarda bunu da tek geçiş olması ve mesire yeri özelliğini taşıması bakımından önem arzetmiş ve daha da yoğunluk kazanmıştır. Bu faaliyet ile hiç azımsanmayacak kadar ekonomik girdi sağlamaktadır. Düzce İlinde yalnız iç ticari faaliyetler değil dış ticari faaliyetlerde gözlenebilir. 2002 yılı itibariyle 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 varolması 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.

Depremin 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 İl'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 değerlenme 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 :

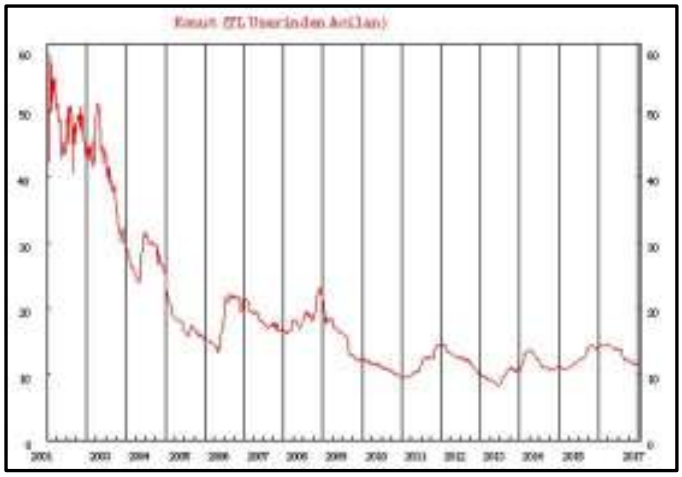
Küresel krizden sonra hızlı bir büyüme yoluna giren Türkiye, 2012 yılında büyümede hız kesmişti. 2013 yılında toparlansa da 2014 yılında tekrar düşük oranlarda büyümüş, 2015 yılında ise artan bir büyüme eğilimi yakalamıştı. 2016 yılının ilk çeyreğine iyi bir performansla başlayan Türkiye ekonomisi, 2. 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 çeyrekten 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 itibariyle %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 indirime 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 değerlenmeye 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 getiriyi 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, alış veriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin

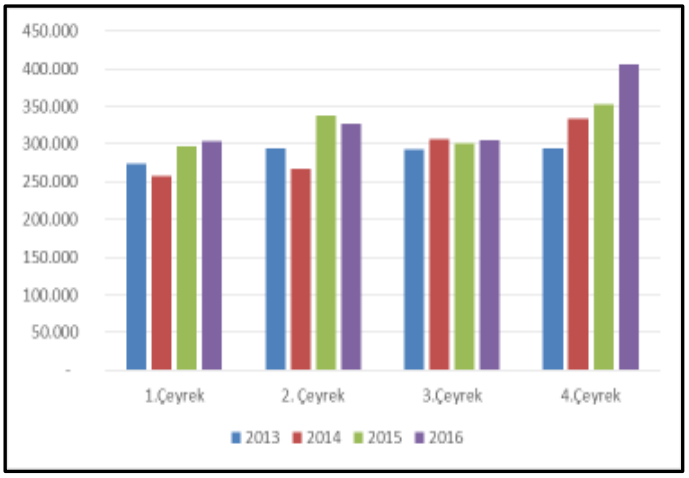
iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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 Mütekabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi fazi 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, 2013yılının 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. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Gayrimenkul Tapu Bilgileri

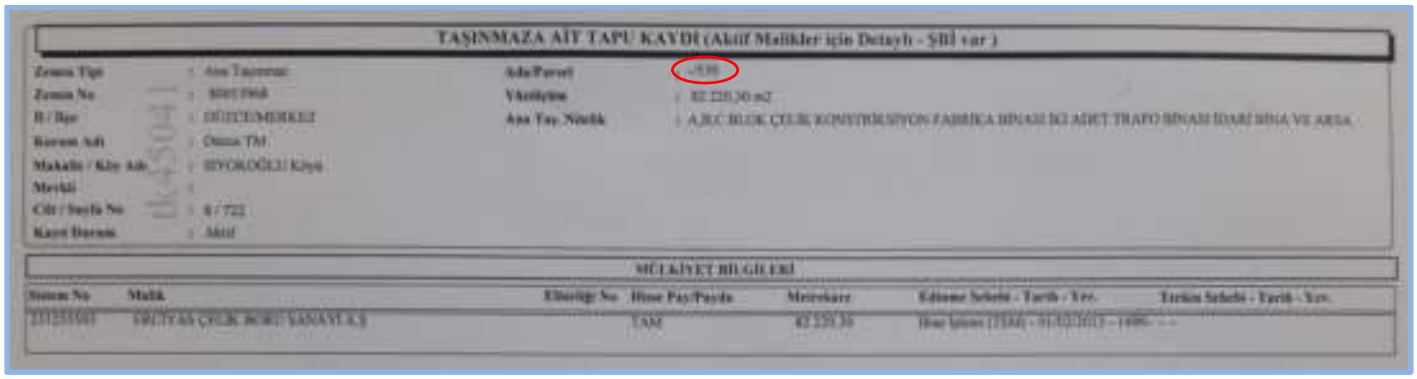
İl	İlçe	Köy	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Nitelik	Malik	Cilt/Sayfa
Düzce	Merkez	Siyokoğlu	G26A20 C3B-4A	-	539	82.220,30 m²	A,B,C Blok Çelik Konstriksiyon Fabrika Binası İki Adet Trafo Binası İdari Bina ve Arsa	Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş. (Tam)	8/722
Düzce	Merkez	Siyokoğlu	G26A20 C3B-4A	-	540	4.691,50 m²	Arsa	Erciyas Çelik Boru Sanayi A.Ş. (Tam)	8/723
Edinme Sebebi / Tarih / Yevmiye: İfraz işlemi (TSM) / 1490 / 01.02.2013 (Her iki parsel için geçerlidir.)									

5.2 Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Taşınmazlara ait takyidat bilgileri müşteri tarafından sağlanan 31.01.2017 tarih, 15.50 saatinde alınan "Taşınmaza Ait Tapu Kayıtları"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

- Konu taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

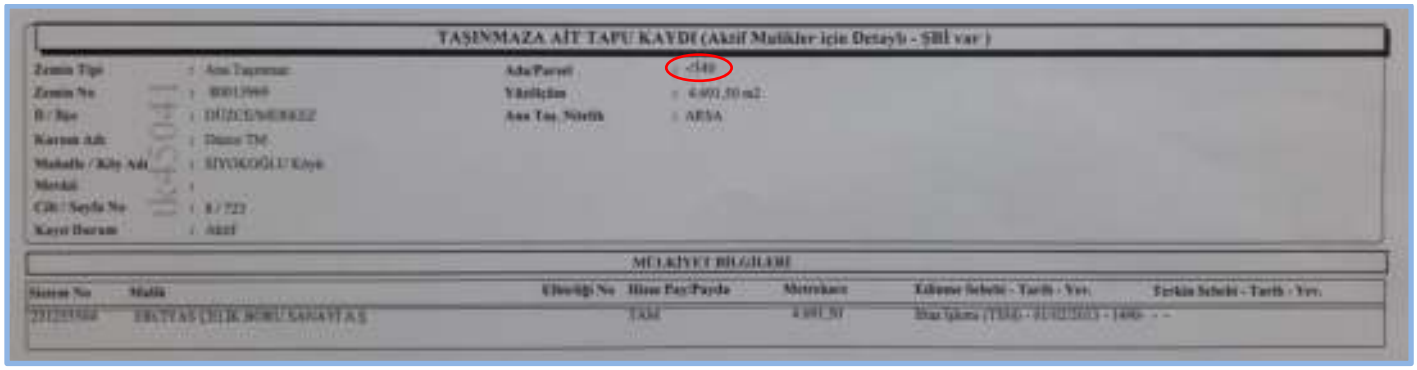

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 8001966
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı : Düzce TM
Mahalle / Köy Adı : SİYOKOĞLU Köyü
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 8 / 722
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 539
Yüzölçüm : 82.220,30 m2
Ana Taş. Nitelik : A,B,C BLOK ÇELİK KONSTRİKSİYON FABRİKA BİNASI İKİ ADET TRAFO BİNASI İDARİ BİNA VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş.		TAM	82.220,30	İfraz İşlemi (TSM) - 01.02.2013 - 1490 - -	


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 8001966
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı : Düzce TM
Mahalle / Köy Adı : SİYOKOĞLU Köyü
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 8 / 722
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 540
Yüzölçüm : 4.691,50 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş.		TAM	4.691,50	İfraz İşlemi (TSM) - 01.02.2013 - 1490 - -	

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

- Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenle gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışması gayrimenkullerin GYO portföyüne alınması amaçlı yapılmamıştır.

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 Mesafaleri: D-100 karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, yollardan 10 m, yan bahçeden 6 m'dir.
- İmar durumu son 3 yıl içerinde 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 m^2)ihdası mevcut olup, bu alanın yapılacak bir uygulama esnasında satın alınması gerekeceği şifahen belirtilmiştir.
- 960 m^2 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)

ERCİYAS 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 ilçesi 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 evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E- İMZA ile imzalandığı tasdik olunur 01.02.17
Rıza DİNÇ
VHKİ

*Bu belge elektronik imzalıdır, imzalı suretinin aslını görmek için https://www.e-imzaevri.gov.tr/Portal/Dogrulama adresine girerek [illegible] kodunu yazınız.

Fevzipaşa Mahallesi Eski Bolu Caddesi İşmerkez C Blok 81010 Düzce
Telefon No: (380) 514 69 63 Faks No: (380) 524 39 82
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]

Bilgi için: Cem YEMEZ
ELEKTRİKER
Telefon No:

Düzce İl Özel İdaresi Tarafından Verilen İmar Planı Açıklaması

Düzce İl Özel İdaresi'nden Alınan İmar Planı Örneği

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:

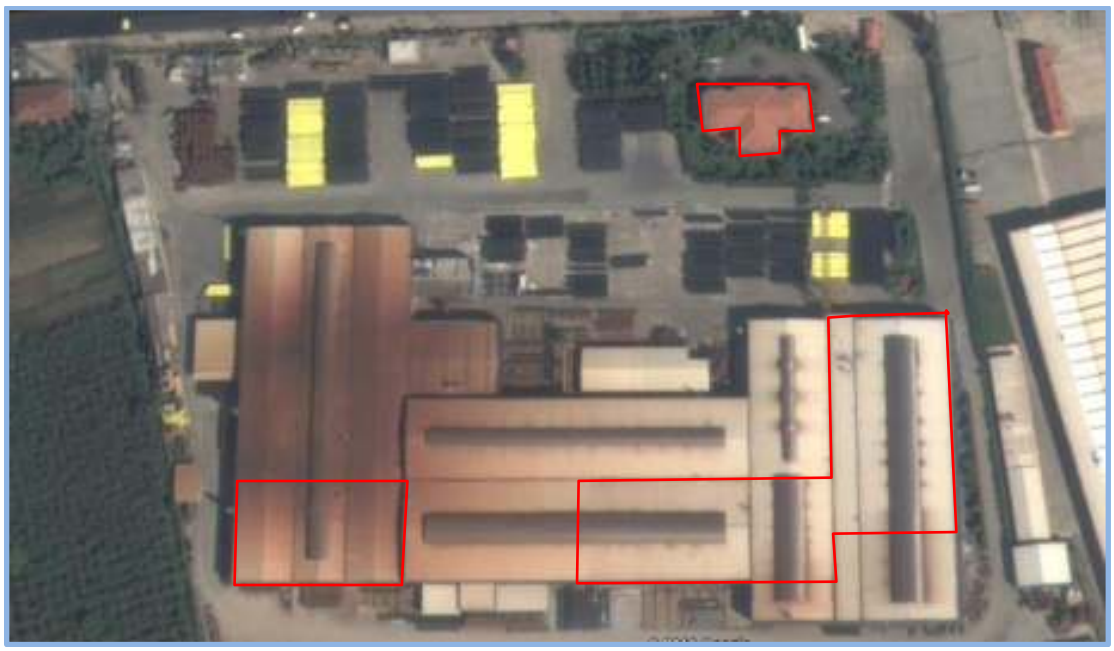
- 29.05.1998 tarih, 23 no'lu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır. 1 adet Fabrika - A Blok 2.744 m², 1 adet Fabrika - B Blok 3.360 m², 1 adet Fabrika - C Blok 6.916 m², 3 adet Trafo + İdari Bina 590 m², 1 adet mevcut işletme binası 392 m² olmak üzere, toplamda 7 adet ünite, 14.002 m² inşaat alanı 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 (m²)	Bina No	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	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 alanlarıdır.

Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Alan (m²)	Durumu	Ruhsat/İskan Tarihi	Proje Tarihi	Mevcut Alan (m²)
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 değerleme 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 (m²)	Durumu	Ruhsat/İskan Tarihi	Proje Tarihi	Mevcut Alan (m²)
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 değerleme 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 Hizel 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

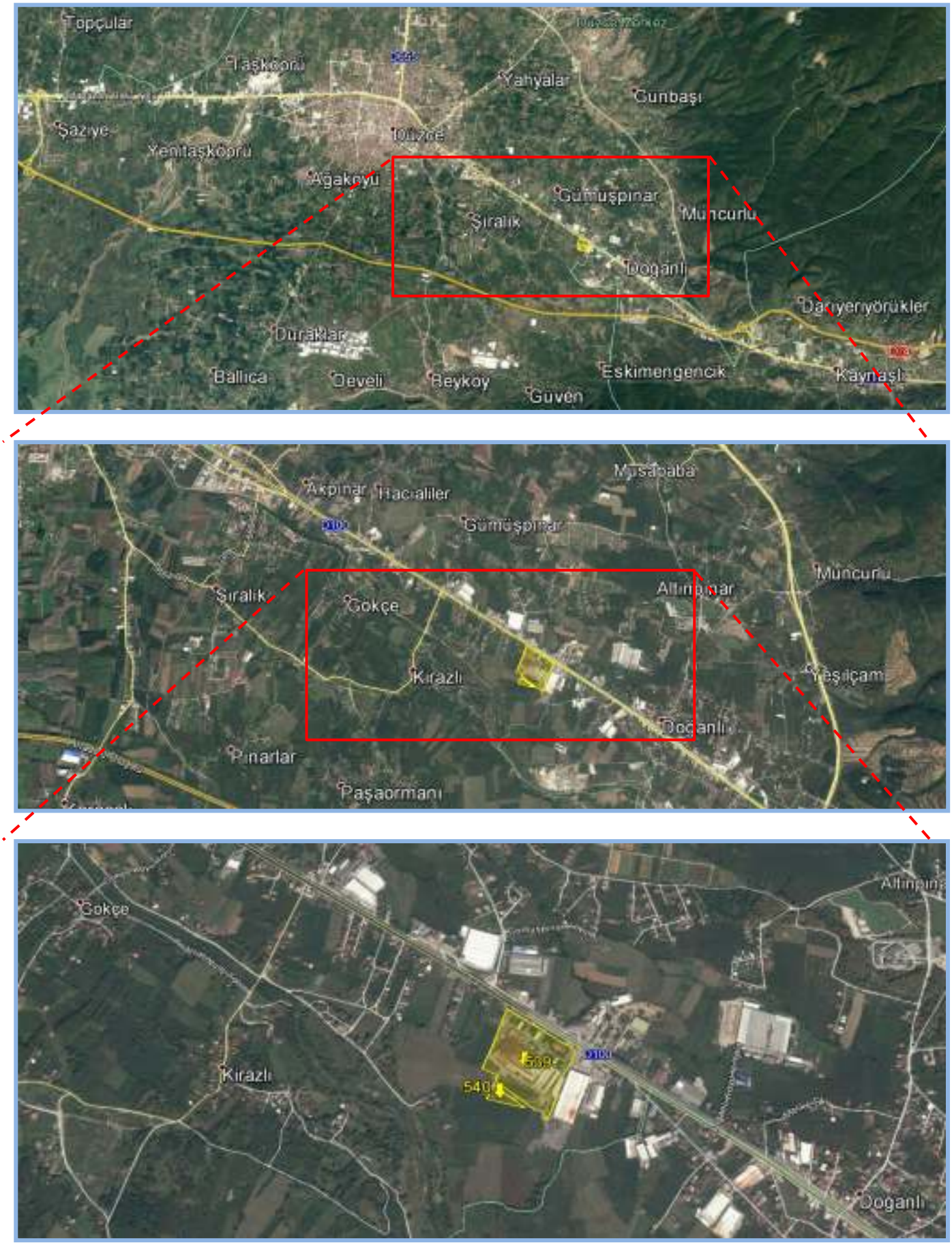
Orma Tekstil, D-100 Karayolu (Bolu Yönü)

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 konumludur. 540 no'lu parsel ise fabrikanın arka tarafında, fabrika kullanım alanı içinde kalmaktadır.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere 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 konumludur. 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)
Kaplamalar	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Civalı 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)
Kaplamalar	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Civalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim amaçlı kullanılmakta olup, 2 bölümden oluşmaktadır. Blok içinde ayrıca 2 adet radyoskobi 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)
Kaplamalar	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Otomatik Kapı
	Pencere	-
Aydınlatma		Civalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim amaçlı kullanılmakta olup, 3 bölümden oluşmaktadır. Blok içinde ayrıca kontrol odası ve 2 katlı konteynır 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 sekreterya, 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. Bitişiğinde 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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

7	Sevkiyat	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	70
	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	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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

8	Kalite – Kontrol	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	83
	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	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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

9	PE Hammadde Deposu	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	266
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		6 m.
Kaplamalar	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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

10	Asit Yıkama Ünitesi	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	84
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3-4 m.
Kaplamalar	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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

11	Trafolar	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	72+48=120
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Betonarme
	Çatı	Sac Panel
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		3 m.
Kaplamalar	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 (m²)	Mevcut Durum	780
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		10 m.
Kaplamalar	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.
Kaplamalar	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.
Kaplamalar	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	Alüminyum Panel
	Pencere	-
Aydınlatma		Civalı Ampül
Isıtma Sistemi		-
Açıklama	Üretim holünün bir eklentisi olup, SB1 Holü olarak kullanılmaktadır.	

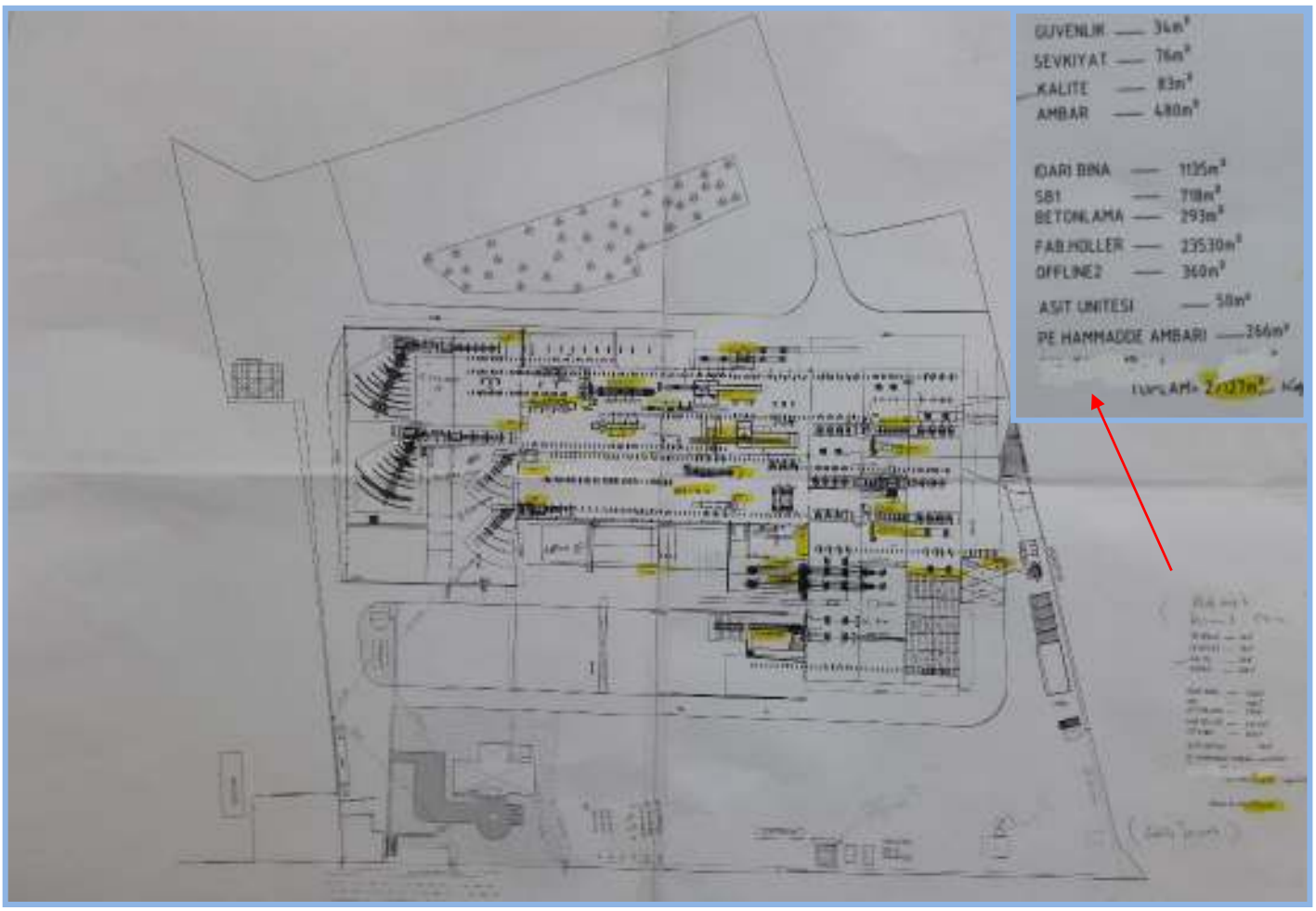
15	Offline 2	
Kapalı Alanı (m²)	Mevcut Durum	361
	Yasal Boyut	-
İnşaat Tarzı	Taşıyıcı Sistem	Çelik Konstrüksiyon
	Çatı	Çelik Konstrüksiyon
Binanın Kat Adedi		1
Yüksekliği (m.)		4,50-6,0 m.
Kaplamalar	Dış Cephe	Alüminyum Panel
	Tavan	Alüminyum Panel
	Duvar	Alüminyum Panel
	Zemin	Beton
Doğrama	Kapı	-
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

16	Sundurma	
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.
Kaplamalar	Dış Cephe	-
	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 değerleme hesabına alınmayacaktır.	

17	Markalama İstasyonu	
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.
Kaplamalar	Dış Cephe	-
	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 değerleme hesabına alınmayacaktır. Bu nedenle LPG (70 m²) ve Kantar (12 m²)yapı alanları değerleme hesabına dahil edilmeyecektir.
- 27.07.2009 tarihinde 10.660 m² büyüklüğünde alan için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu alan değerleme 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 evraka konu olmayan ancak mevcut bulunan, ancak yapı yaklaşma sınırına uymadığından veya D100 yanyola terk edilen alan içerisinde kalan alanlar değerleme 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 değerleme 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 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerleme 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 değerleme 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 ulaşılacaktır. 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(m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	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 gişelerine 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	Hacıatıf Köyü 221 ve 230 Parseller D-100'den 240 m içerde	Satılık	Mücavir 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 m² kapalı alan yapılabilmektedir.
8	Hacıatif Köyü, Stromet 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	Hacılililer Köyü, 621 parsel	Satılık	E: 1 Sanayi Alanı	13.122	3.000.000	229	+ D-100 karayoluna 60 m cepheli + Düzce merkeze daha yakın - 2.600.0000 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 (m²)	Açık Alan (m²)	Kapalı Alan (m²)	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 kullanılabilmektedir. - 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 (m²)	Açık Alan (m²)	Kapalı Alan (m²)	Kira Bedeli (TL)	Kira Bedeli (TL/ m²)	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 parsele 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	Fiyatı	Pazarlık Payı	Konum	İmar / Mülkiyet Yapısı	Boyut	Fiyatı
	(TL)	(TL/m²)	%	%	%	%	(TL/m²)
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 parsele 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	Fiyatı	Pazarlık Payı	Konum	İmar / Mülkiyet Yapısı	Boyut	Fiyatı
	(TL)	(TL/m²)	%	%	%	%	(TL/m²)
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 (m²)	Açık Alan (m²)	Kapalı Alan (m²)	Fiyatı (TL)	Şerefiye Açıklaması	Pazarlık Payı	Konum ve Mülkiyet	Yapılaşma Durumu	Yapısal Durum	Boyut	Fiyatı
						%	%	%	%	%	(TL/m²)
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 birm 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 arsaların birim rayicine göre takdir edilen değer kullanılmıştır.

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

Takdir Edilen Değer (TL/m²)	Arsa Büyüklüğü(m²)	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/m²)	Kapalı Alan Büyüklüğü(m²)	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/m²)	Kapalı Alan Büyüklüğü(m²)	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 gayrimenkulun 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, değerleme 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)	Büyüklüğü(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)	Büyüklüğü(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 tepiti 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 mertebesindedir. 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/m²)	Büyüklüğü(m²)	"k" Oranı(%)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	10	21.190,00	8	**31.785.000**
				Yaklaşık Değer	**31.785.000**

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

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m²)	Büyüklüğü(m²)	"k" Oranı(%)	Yaklaşık Değeri (TL)
0	539	9,80	26.611,08	8	**39.916.620**
				Yaklaşık Değer	**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/m²birim 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, kiralanması 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/ m²)	Büyüklüğü(m²)	**(A)** Toplam Maliyet(TL)
900	2.720,00	**2.448.000**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Ada	Parsel	Takdir Edilen Değer (TL/m²)	Büyüklüğü(m²)	"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 Değer	**834.545**
İhdas; Kadastral Yolu Satın Alma Maliyeti		Takdir Edilen Değer (TL/m²)	Büyüklüğü(m²)	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 yansıtması; 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 üretip 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 değerlemesi 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 parsel**in en etkin ve verimli kullanımının "**Fabrika**" olarak kullanılacağı, **540 no.lu parsel**in ise **"Stok Sahası"** olarak en etkin ve verimli kullanımının olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

Konu taşınmazların bölgedeki konumu, çevresinin yapılaşma durumu, ulaşım imkanları, topoğrafik yapısı, eğimi, "Sanayi Alanı" lejandında yer alması, parsel büyüklüğü, altyapı imkanları ve pazar unusurları 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 takdiri 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 değerleme 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"** olacağı düşünülmektedir.
- 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, mevkide 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 mertebe teyiti için kullanılmıştır.

539 no.lu Parsel		
Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***35.460.000***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)	*OtuzBeşMilyonDörtYüzAltmışBin*	*TL*
Maliyet Oluşumu Analizi (Maliyet Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***41.842.800***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV dahil[1])	*KırkBirMilyonSekizYüzKırkİkiMilyonSekizYüz*	*TL*
540 no.lu Parsel		
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***563.000***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV hariç)	*BeşYüzAltmışÜçBin*	*TL*
Emsal Karşılaştırma Analizine (Piyasa Yaklaşımı) Göre;		
Pazar Değeri	***664.340***	***TL***
(10.02.2017 tarihli, KDV dahil[1])	*AltıYüzAltmışDörtBinÜçYüzKırk*	*TL*

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

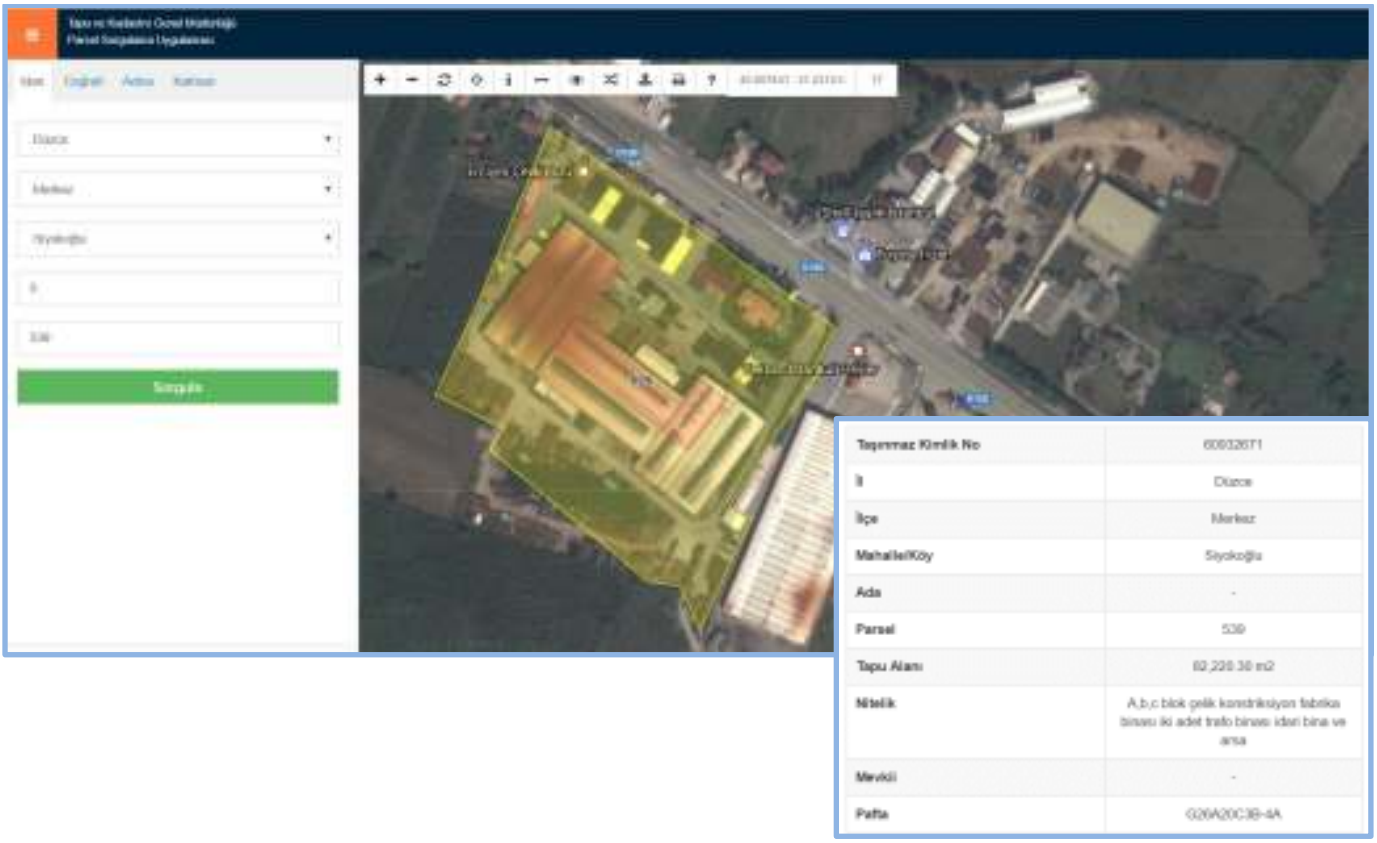
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına 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**

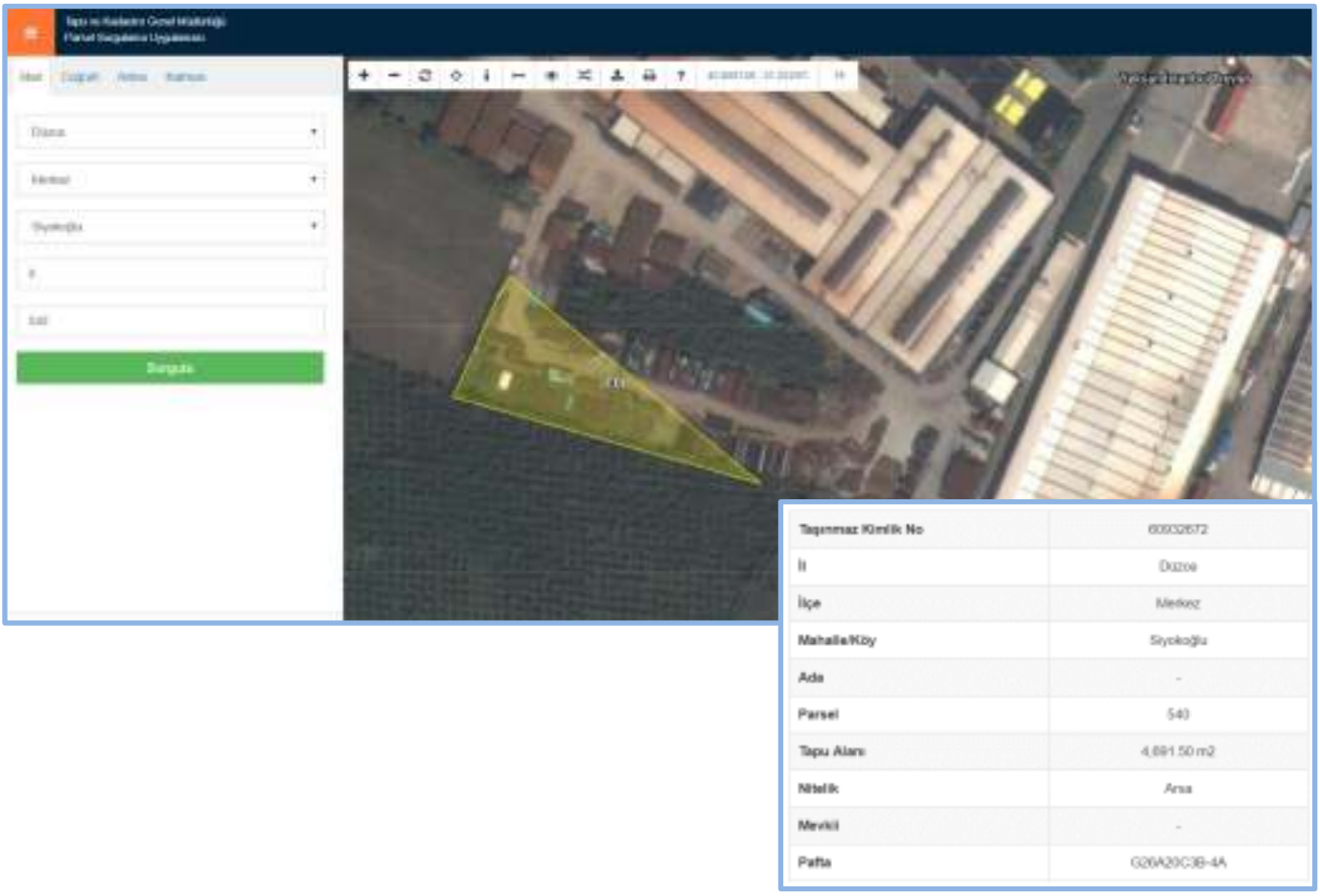
10. EKLER

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

2. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜSÜ

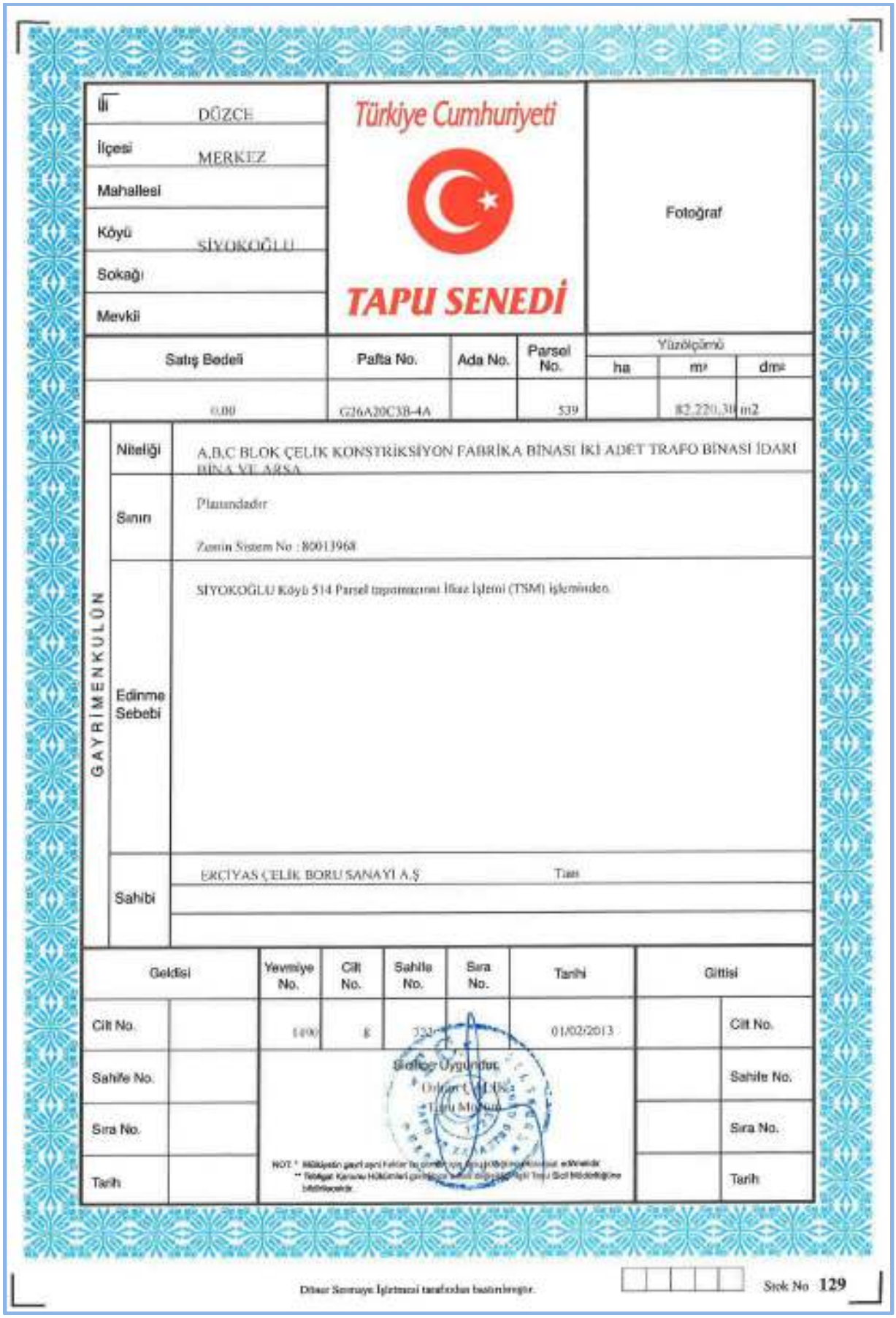


Taşınmaz Kimlik No	60032671
İl	Düzce
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Siyokoğlu
Ada	-
Parsel	539
Tapu Alanı	62,220.30 m2
Nitelik	A,b,c blok çelik konstrüksiyon fabrika binası iki adet trafo binası idari bina ve arsa
Mevkii	-
Pafta	G26A20C3B-4A



Taşınmaz Kimlik No	60032672
İl	Düzce
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Siyokoğlu
Ada	-
Parsel	540
Tapu Alanı	4,691.50 m2
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Pafta	G26A20C3B-4A

3. TAPU SENETLERİ



İli: DÜZCE
İlçesi: MERKEZ
Mahallesi:
Köyü: SİYOKOĞLU
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	G26A20C3B-4A		539		82.220,31 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	A,B,C BLOK ÇELİK KONSTRİKSİYON FABRİKA BİNASI İKİ ADET TRAFO BİNASI İDARI BİNA VE ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80013968
Edinme Sebebi	SİYOKOĞLU Köyü 514 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.
Sahibi	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş Tam

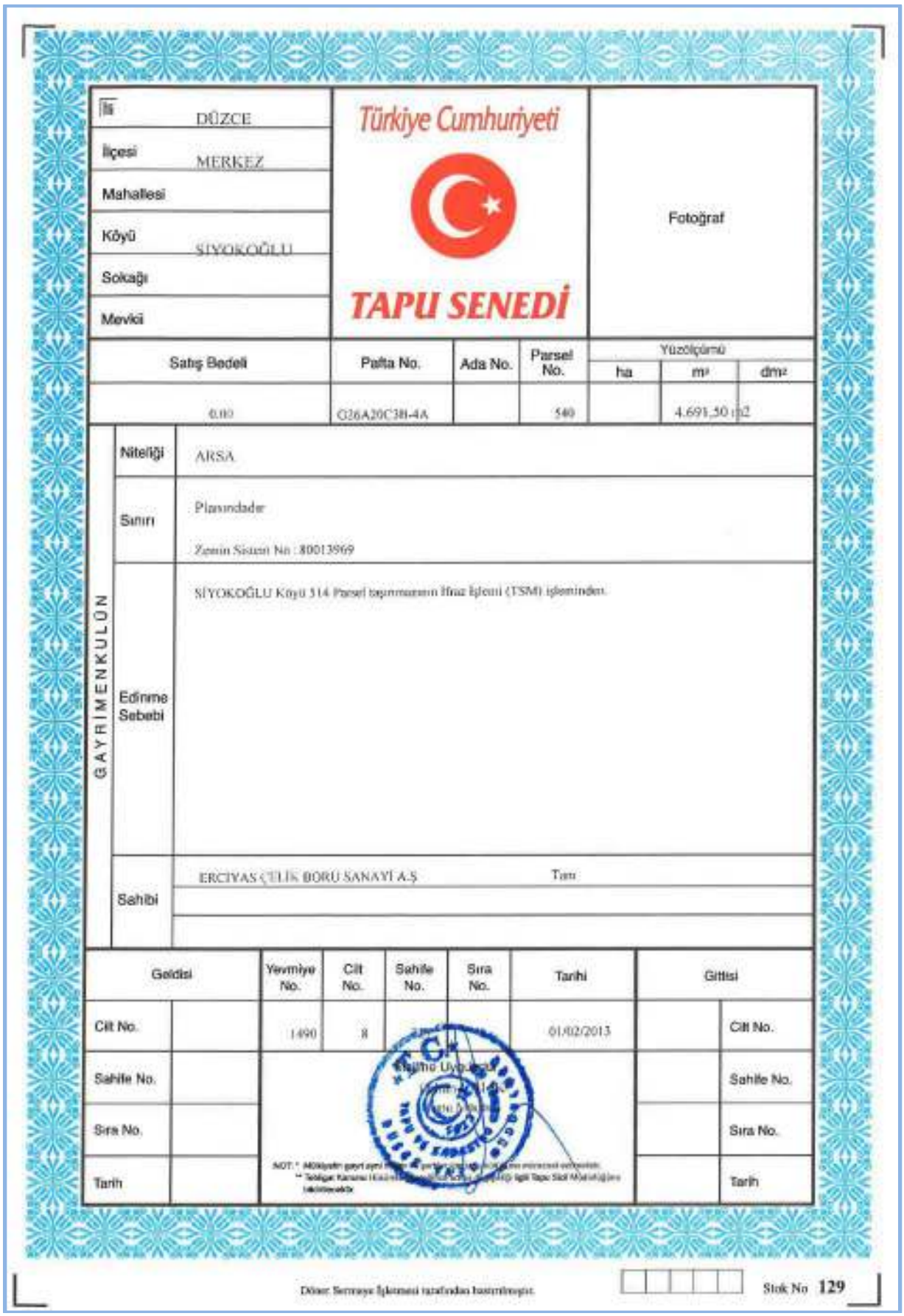
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1490	8	232		01/02/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sıfatımı Uygundur.
Dilaver ÇALIŞKAN
Tapu Müdürü

Dıtaar Sonuçu İşlemcisi tarafından basılmıştır.

Stok No 129

539 Parsel



İli: DÜZCE
İlçesi: MERKEZ
Mahallesi:
Köyü: SİYOKOĞLU
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G26A20C3B-4A		540		4.691,50	02

GAYRİMENKULÜN

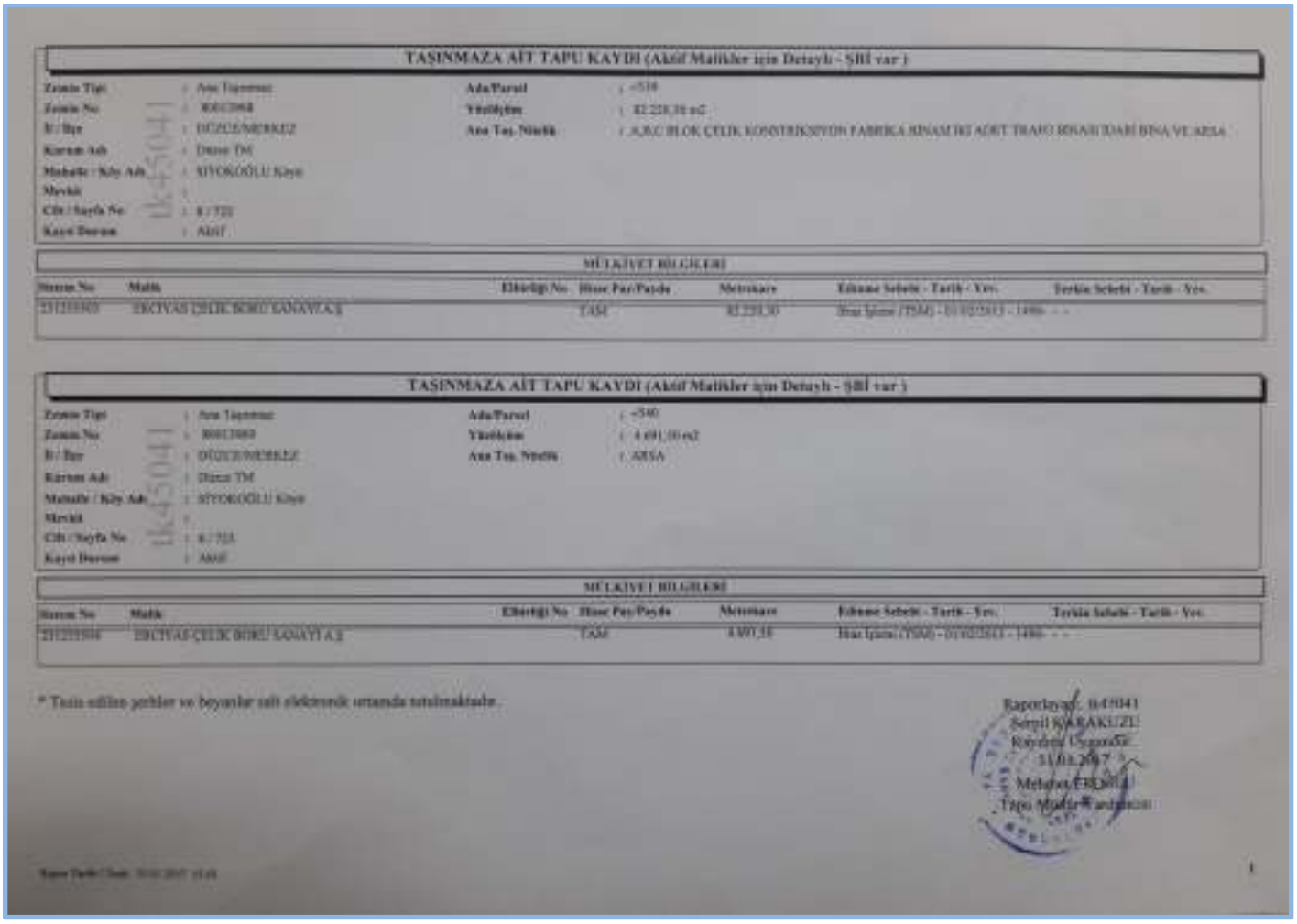
Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80013969
Edinme Sebebi	SİYOKOĞLU Köyü 514 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.
Sahibi	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1490	8			01/02/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Stok No 129

540 Parsel

4. TAKYİDAT BELGELERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİŞİ var)

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	539
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible] m2
İl / İlçe	DÜZCE/MERKEZ	Ana Taş. Niteliği	A,B,C BLOK ÇELİK KONSTRİKSİYON FABRİKA BİNASI İKİ ADET TRAFO BİNASI İDARİ BİNA VE ARSA
Kurum Adı	Düzce TM		
Mahalle / Köy Adı	SİYOKLÖÖLU Köyü		
Mevkii			
Cilt / Sayfa No	8 / 721		
Kayıt Durum	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıranın No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş		TAM	[illegible]	[illegible]	- - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİŞİ var)

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	540
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	4.691,10 m2
İl / İlçe	DÜZCE/MERKEZ	Ana Taş. Niteliği	ARSA
Kurum Adı	Düzce TM		
Mahalle / Köy Adı	SİYOKLÖÖLU Köyü		
Mevkii			
Cilt / Sayfa No	8 / 721		
Kayıt Durum	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

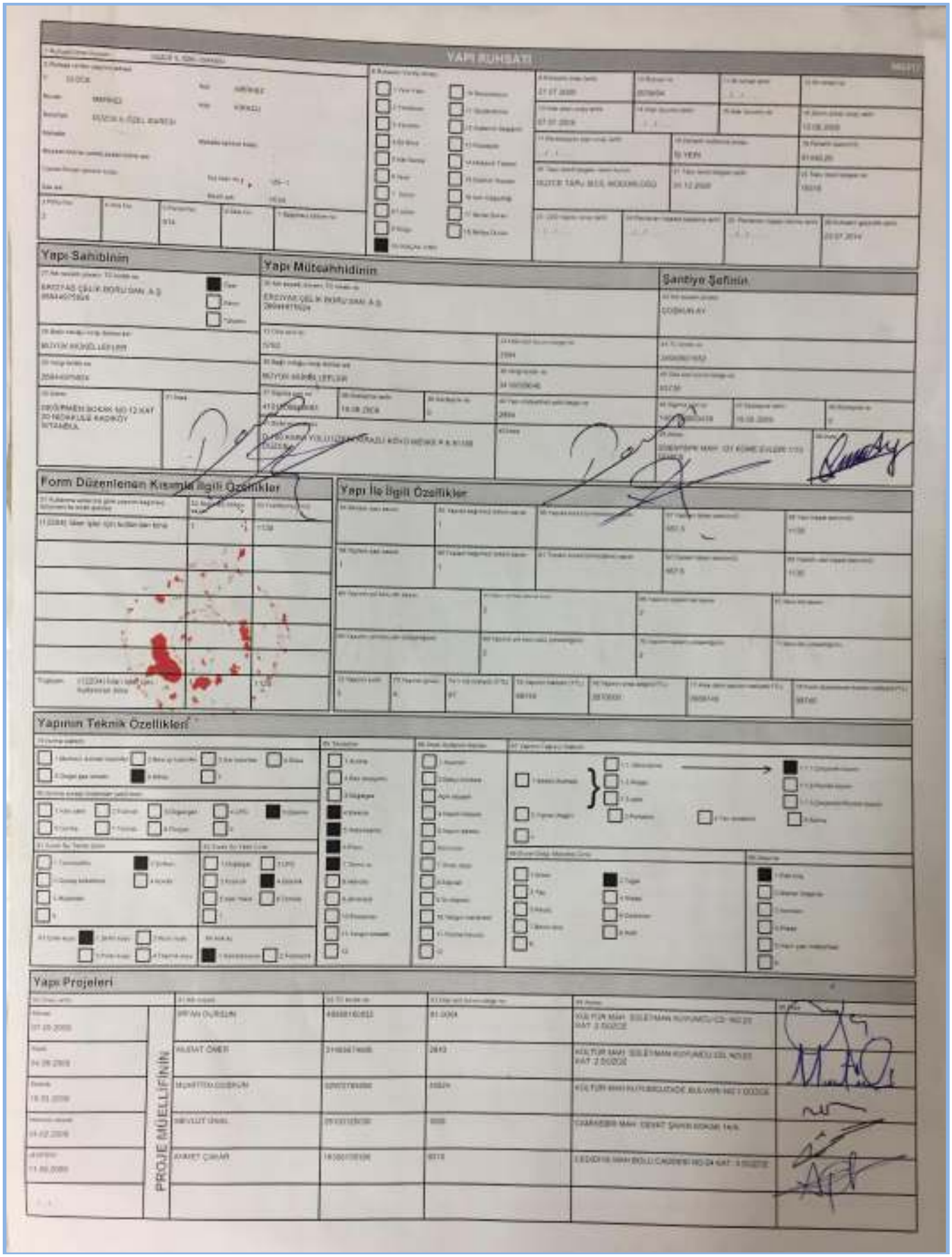
Sıranın No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	ERCİYAS ÇELİK BORU SANAYİ A.Ş		TAM	4.691,10	[illegible]	- - -

* Tanımlanan şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

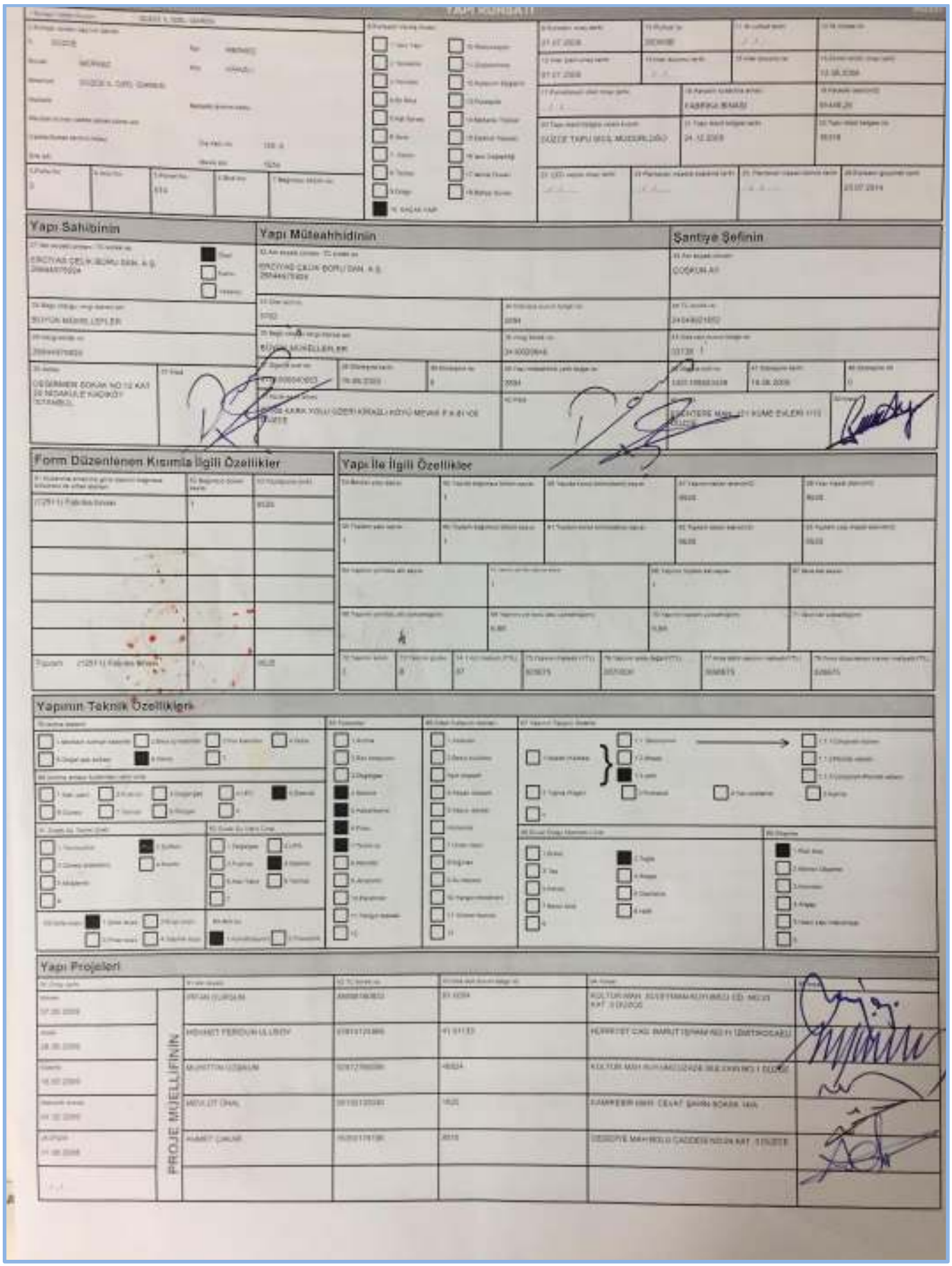
Raporlayan: 1645041
Serpil KARAKUZU
Kayıtlara Uygundur
31.01.2017
Melahat ERGİN
Tapu Müdür Yardımcısı

539 ve 540 No'lu Parseller

5. YAPI RUHSATLARI

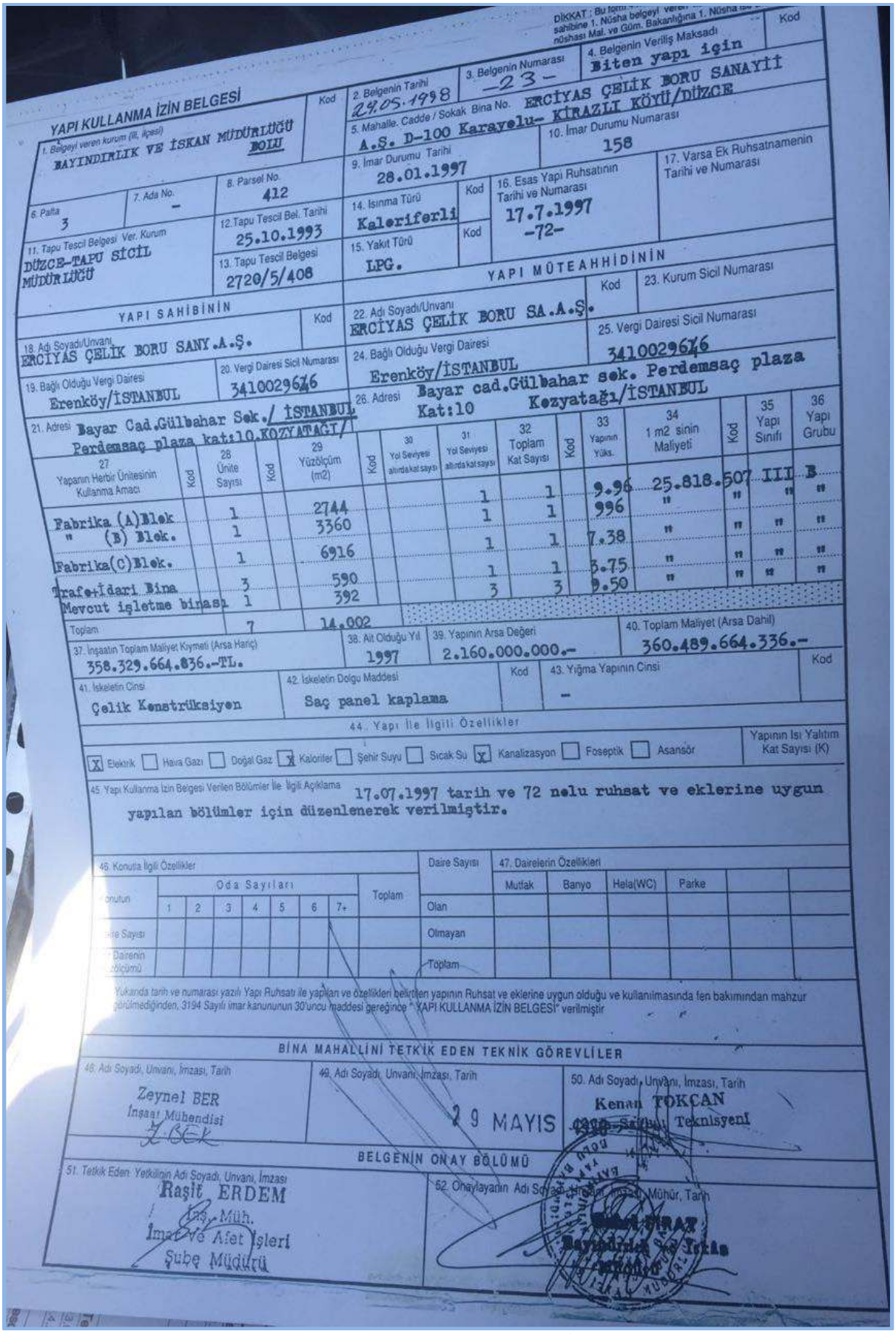


İdari Bina - Kaçak Yapı Ruhsatı



Fabrika Binası - Kaçak Yapı Ruhsatı

6. YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (İl, İlçesi): BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ BOLU
2. Belgenin Tarihi: 29.05.1998
3. Belgenin Numarası: -23-
4. Belgenin Veriliş Maksadı: Biten yapı için
5. Mahalle. Cadde / Sokak Bina No.: A.Ş. D-100 Karayolu- KİRAZLI KÖYÜ/DÜZCE
6. Pafta: 3
7. Ada No.: -
8. Parsel No.: 412
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: Kaloriferli
15. Yakıt Türü: LPG.
16. Esas Yapı Ruhsatının Tarihi ve Numarası: 17.7.1997 -72-
17. Varsa Ek Ruhsatnamenin Tarihi ve Numarası:

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı Soyadı/Unvanı: ERCİYAS ÇELİK BORU SANY.A.Ş.
19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Erenköy/İSTANBUL
20. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 3410029646
21. Adresi: Bayar Cad.Gülbahar Sok./ İSTANBUL Perdemsaç plaza kat:10.KOZYATAĞI/

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22. Adı Soyadı/Unvanı: ERCİYAS 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. Perdemsaç plaza Kat:10 Kozyatağı/İSTANBUL

27 Yapanın Herbir Ünitesinin Kullanma Amacı	28 Ünite Sayısı	29 Yüzölçüm (m2)	30 Yol Seviyesi altındaki kat sayısı	31 Yol Seviyesi altında kat sayısı	32 Toplam Kat Sayısı	33 Yapının Yüks.	34 1 m2 sinin Maliyeti	35 Yapı Sınıfı	36 Yapı Grubu
Fabrika (A)Blok	1	2744		1	1	9.96	25.818.507	III	B
" (B) Blok.	1	3360		1	1	996	"	"	"
Fabrika(C)Blok.	1	6916		1	1	7.38	"	"	"
Trafo+İdari Bina	3	590		1	1	3.75	"	"	"
Mevcut işletme binası	1	392		3	3	9.50	"	"	"
Toplam	7	14.002							

37. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç): 358.329.664.836.-TL.
38. Ait 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 İle İlgili Özellikler

[X] Elektrik [ ] Hava Gazı [ ] Doğal Gaz [X] Kalorifer [ ] Şehir Suyu [ ] Sıcak Su [X] Kanalizasyon [ ] Foseptik [ ] Asansör

Yapının Isı Yalıtım Kat Sayısı (K)

45. Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler İle İlgili Açıklama: 17.07.1997 tarih ve 72 nolu ruhsat ve eklerine uygun yapılan bölümler için düzenlenerek verilmiştir.

46. Konutla İlgili Özellikler

Konutun	Oda Sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Ünite Sayısı								
Daire Alanının Büyüklüğü								

Daire Sayısı	47. Dairelerin Özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela(WC)	Parke
Olan				
Olmayan				
Toplam				

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

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih: Zeynel BER İnşaat Mühendisi
49. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih: 29 MAYIS
50. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih: Kenan TOKÇAN Teknisyeni

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik Eden Yetkilinin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: Raşit ERDEM İnş. Müh. İmar ve Afet İşleri Şube Müdürü
52. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür, Tarih: Bayındırlık ve İskan Müdürü

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 Kirazlı (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 **SIĞINAK YERİ ARANMASINA GEREK OLMADIĞINA** 19.01.2012 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

Başkan Muammer AKSOY Vali Yardımcısı	Üye ..... İl Huk. İşl. Müd. (Münhal)	Üye Sabahattin BARMAKERLİ Defterdar	Üye Yusuf SEZER İmar ve İyi. Müdürü
Üye Selim AKSOY Çevre ve Şehircilik İl Müd.V.	Üye Uzm.Dr.E.Ersin ŞİMŞEK İl Sağlık Müdürü	Üye Aydın ÜNAL Gıd. 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 (m²) 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 Özkılınç	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 Hakan AKAY İnş. Mühendisi	Adı-Soyadı Unvanı İmza

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		**ONAYLAYAN**
Fatih ERCAN İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü	Adı-Soyadı Hakan AKAY İnş. Mühendisi	Adı-Soyadı Kerem ÜSTÜNEL Genel Sekreter

Yukarıda özellikleri belirlenen yapıya 1493 sayılı genelgenin 1 nci maddesi gereği ruhsat verilmiş olup inşaat 13./8../2009 tarihi itibariyle %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 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 Hakan ÖZKAY İnş. Mühendisi	Adı-Soyadı Unvanı İmza

BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		**ONAYLAYAN**
Fatih ERCAN İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü	Adı-Soyadı Hakan ÖZKAY İnş. Mühendisi	Adı-Soyadı Kenan ÖSTÜNEL Genel Sekreter

Yukarıda özellikleri belirlenen yapıya 1493 sayılı genelgenin 1 nci maddesi gereği ruhsat verilmiş olup inşaat 13./8./2009 tarihi itibariyle %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.

İlkay 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN