FORMET METAL VE CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Düzce İli Merkez İlçesi Burhaniye Mahallesi

972 Ada 552 Parselde Yer Alan 2 Adet Büro ve 2 Adet İşyerinin

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Rapor No: 2023_PD_10

Rapor Tarihi: 15.02.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	15.02.2023
RAPOR NO	2023_PD_10
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınma için daha önce herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	02.02.2023 tarih, 0005 numaralı sözleşmenin "6. Maddesinde Belirtilen MÜŞTERİ TARAFINDAN SAĞLANMASI TALEP EDİLEN BİLGİ VE DOKÜMANLAR" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
RAPORUN KONUSU	Düzce İli Merkez İlçesi Burhaniye Mahallesinde yer alan 972 ada 552 parselde yer alan 1,6,7-10 numaralı bağımsız bölümlerin 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2022 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Burhaniye Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 1 Nolu Bağımsız bölüm 80A (UAVT: 1669661819), 6 Nolu BB (UAVT: 3276712514), 7 Nolu BB (UAVT: 3276412529) ve 10 Nolu BB (UAVT: 3275512550), Merkez/ Düzce
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Düzce İli Merkez İlçesi Burhaniye Mahallesinde yer alan 972 ada 552 parselde yer alan 1, 6, 7 ve 10 Nolu Bağımsız Bölüm Numaralı Büro ve İş Yerleridir.
SAHİBİ	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam Mülkiyet
MEVCUT KULLANIM	Dükkân, Büro (İşyeri) amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. BKZ. 4.1.1. Tapu İncelemesi

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	**7.310.000,00**	**TL**
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	**386.656,77**	**USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 0405306)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407**)**

**Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.,*

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerleme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların "değerleme tarihi itibariyle" muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerleme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... - 5 -

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ..... - 5 -
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı ..... - 5 -
1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar ..... - 5 -
1.4. Değerleme Tarihi ..... - 5 -
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ..... - 5 -
1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ..... - 5 -
1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu ..... - 5 -

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar ..... - 6 -
2.4. İşin Kapsamı ..... - 6 -

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER ..... - 7 -

3.1. Demografik Veriler ..... - 7 -
3.2. Ekonomik Veriler ..... - 8 -

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI ..... - 12 -

4.1. HUKUKİ TANIMI ..... - 12 -
4.1.1. Tapu Bilgileri ..... - 12 -
4.1.2. Yasal İzinler ..... - 13 -
4.1.3. İmar Durumu ..... - 14 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi ..... - 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI ..... - 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı ..... - 15 -
4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı ..... - 18 -

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ ..... - 20 -

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) ..... - 20 -
5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi ..... - 21 -

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI ..... - 23 -

6.1. Değerleme Yaklaşımları ..... - 23 -
6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri ..... - 25 -
6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ..... - 25 -

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..... - 26 -

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları ..... - 26 -
7.2. Gelir Yaklaşımı ..... - 28 -
7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ..... - 28 -

8. SONUÇ ..... - 30 -

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş ..... - 30 -
8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler ..... - 30 -
8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... - 30 -
8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması) ..... - 30 -
8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi ..... - 31 -
8.6. Nihai Değer Takdiri ..... - 31 -

9. EKLER ..... - 32 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER ..... - 9 -

TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ ..... - 10 -

TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ ..... - 10 -

TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR ..... - 10 -

TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI ..... - 11 -

TABLO 6 KONU GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ ..... - 12 -

TABLO 7 KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ ..... - 12 -

TABLO 8 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (972 ADA 552 PARSEL) ..... - 13 -

TABLO 9 TAŞINMAZA AİT İZİN BELGELERİ ..... - 13 -

TABLO 10 MİMARİ PROJELER ..... - 14 -

TABLO 11 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ ..... - 17 -

TABLO 12 ANA GAYRİMENKUL FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ ..... - 18 -

TABLO 13 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇ MEKÂN VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ ..... - 20 -

TABLO 14 EMSAL TABLOSU (SATILIK VE KİRALIK İŞYERİ DATA SETİ) ..... - 21 -

TABLO 15 EMSAL TABLOSU (SATILIK VE KİRALIK OFİS, BÜRO DATA SETİ) ..... - 22 -

TABLO 16 SATILIK KİRALIK MAĞAZA VE İŞYERİ EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU ..... - 26 -

TABLO 17 SATILIK KİRALIK OFİS VE BÜRO EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU ..... - 27 -

TABLO 18 DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ SONUÇLARI ..... - 28 -

TABLO 19 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU ..... - 30 -

TABLO 20 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU ..... - 31 -

GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 7 -

GRAFİK 2 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 7 -

GRAFİK 3 DÜZCE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 8 -

GRAFİK 4 MERKEZ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI ..... - 8 -

ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI ..... - 14 -

ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI ..... - 17 -

ŞEKİL 3 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU YAPI ..... - 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi**'nin **02.02.2023** tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **31.12.2022** değerleme tarihli olarak **15.02.2023** tarihinde **2023_PD_10** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Düzce İli, Merkez İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 972 Ada 552 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Osman Doğan PESEN (Lisans No: 405306) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından **03.02.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.12.2022** tarihli değeri tespit edilerek, 15.02.2023 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **02.02.2023** tarihli ve **2023-0005** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermeye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Organize Sanayi Bölgesi 9. Cad. No:18 – Melikgazi / Kayseri adresinde yer alan **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, **02.02.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Düzce İli, Merkez İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 972 Ada 552 Parsel numaralı taşınmazın **31.12.2022** değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

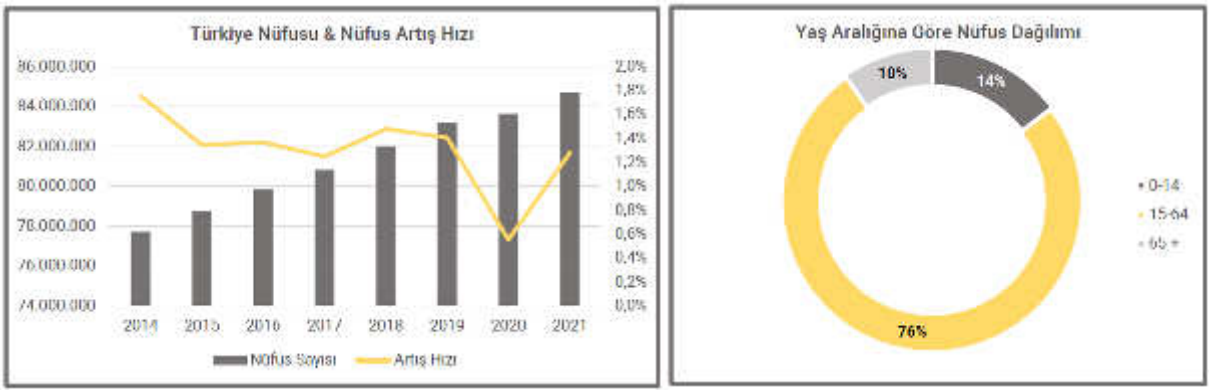
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Üsküdar ilçesi özeline inilmekte ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilmektedir.

Türkiye

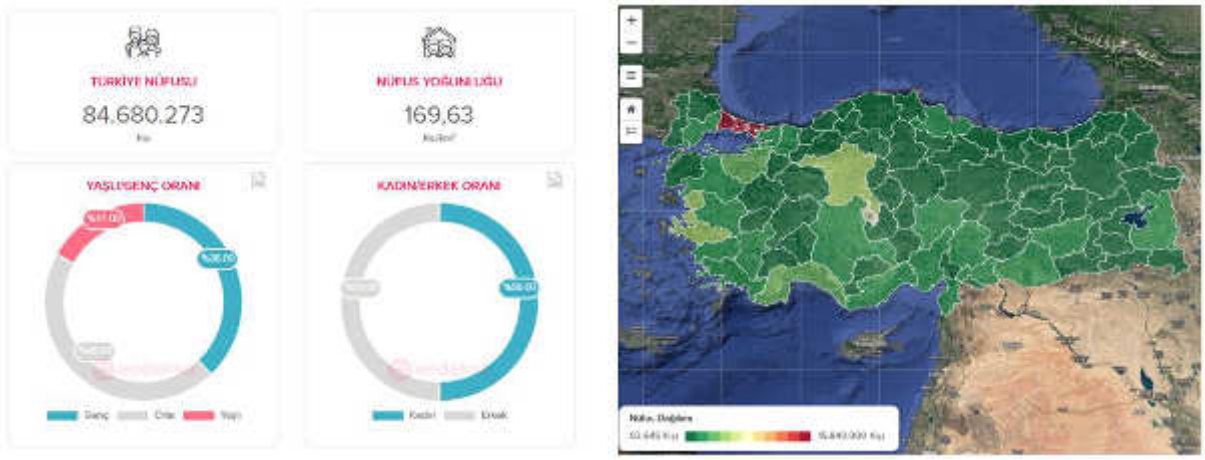
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,4 iken, 2020 yılında %0,6'lara düşmüş olup, 2021 yılında %1,3'e yükselmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır. Erkek nüfus 42.428.101 kişi olurken, kadın nüfusu 42.252.172 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %22'si 15 yaşından küçüktür.

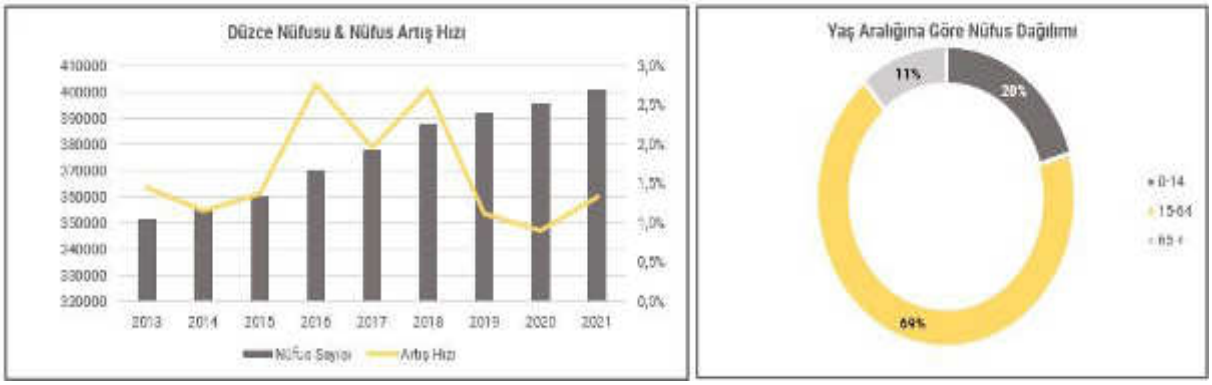
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Düzce

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Düzce nüfusu 400.976 olarak belirlenmiştir. Düzce'de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında 0,9% iken, 2021 yılında %1.3'lere yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Düzce'de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 5297 kişi artmıştır.



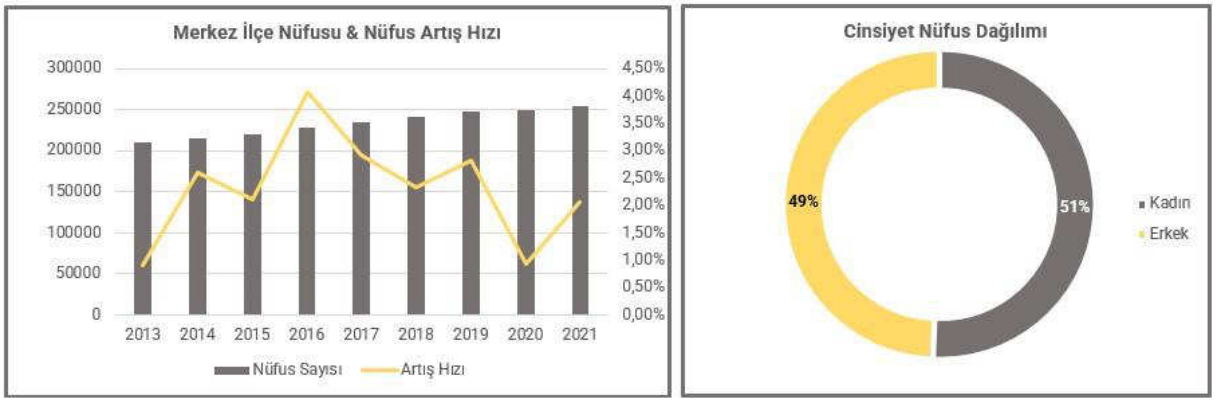
Grafik 3 Düzce Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Düzce nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Düzce genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %20'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %69'luk oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Merkez

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Merkez ilçe nüfusu 254.827 olarak belirlenmiştir. Merkez ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında 0,92% iken, 2021 yılında 2,06% 'lara yükselme olmuştur. Bu sonuçlara göre Merkez da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 5132 kişi artmıştır.



Grafik 4 Merkez Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2021 yılı Merkez nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %49'unun erkekler ve %51'inin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir.

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrışarak 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %11 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu güçlü performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyümüştür.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam ediyor. Mart ayında faiz artırımına başlayan FED, bu tarihten itibaren toplam 150 baz puan artış yaparak politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekerken, Fed'in yanı sıra İngiltere ve İsviçre merkez bankaları da politika faizlerini yükseltmiş, Avrupa Merkez Bankası'nın da temmuz ayındaki toplantısında faiz artırımına gitmesi beklenmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaktadır.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonda aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansıyla beraber 2022 ve 2023 yıllara için yukarı yönlü revize edildi. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımasının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değerin üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerin altında seyrederek, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması beklenmektedir. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması beklenmektedir. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar $	761 Milyar $	717 Milyar $	803 Milyar $	*692Milyar $	714 Milyar $
Kişi Başına Düşen GSYİH	9.792 $	9.213 $	8.562 $	9.539 $	*8.080 $	*8.341 $
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar $	6,8 Milyar $	-36,7 Milyar $	-14,9 Milyar $	* -44,3 Milyar $	* -15 Milyar $
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	* -6,4%	* -2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

**Henüz resmi veri açıklanmadı, 22 Temmuz 2022 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics*

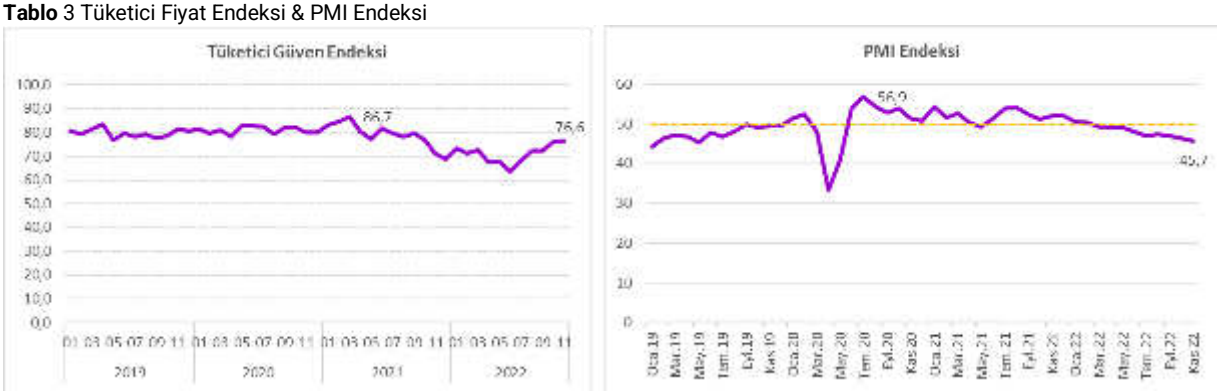
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2022 yılında yıllık %5,0 oranında büyüme öngörürken, Oxford Economics tahmini %4,8'dir

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



**Kaynak: TUİK*

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



**Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TUİK*

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim 2022'de 76,6 olarak kaydedilerek bir önceki aya göre %5,3 oranında artış ve bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 oranında artış göstermiştir.

İmalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksi) üst üste dokuz ay 50 seviyesinin altında seyrederken, Kasım 2022'de 45,7 olarak kaydedilmiştir. PMI'ların 50'den büyük olması önceki aya kıyasla bir iyileşmeye ya da artışa işaret ederken 50'den küçük rakamlar önceki aya göre kötüleşme ya da düşüş olarak değerlendirilmektedir. Endeksler, esas alınan ekonomi ya da sektörün faaliyet koşullarındaki değişimin nicel büyüklüğünü değil, yönünü göstermesi açısından bir eğilim göstergesi özelliği taşımaktadır.

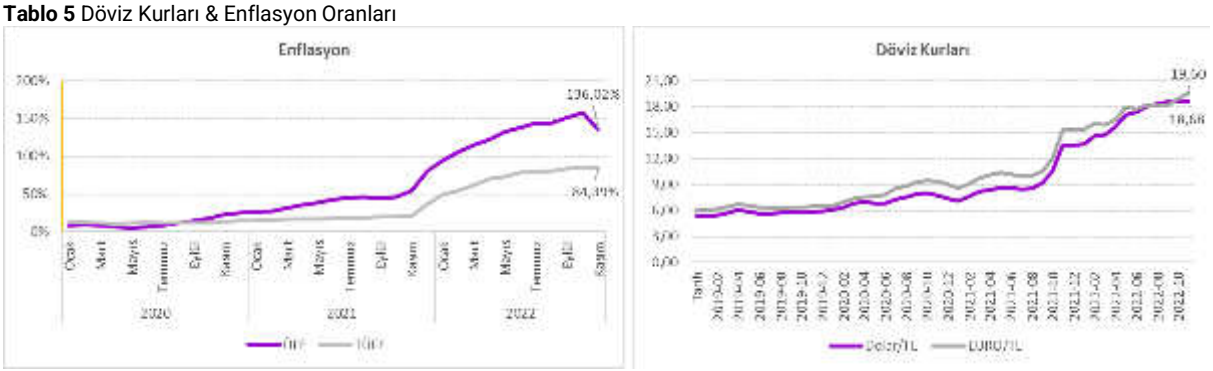
Tablo 4 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



**Kaynak: TCMB*

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2022 yılının ilk sekiz ayında ise geçen yılın aynı dönemine göre %19 düşüş göstererek 6,8 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir.

Tablo 5 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



**Kaynak: TCMB*

ÜFE ve TÜFE artış eğilimini yılın üçüncü çeyreğinde de sürdürerek, Eylül 2022'de yıllık bazda sırasıyla %136,02 ve %84,39 olarak kaydedilmiştir. Kasım 2022'de ÜFE aylık %0,74 artarak %136,02 ve TÜFE aylık %2,88 artışla %84,39'a yükselmiştir. Öte yandan, TCMB Ekim 2022'de gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu Toplantısında politika faizini %9 seviyesine düşürmüştür.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde Euro/USD paritesi 1 seviyesinin altına gerilemiştir. Arlaık 2022'de aylık ortalamalar bazında USD 18,68 TRY ve Euro 19,60 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Düzce İli, Merkez İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 972 ada, 552 parsel olarak kayıtlı 632,65 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde konumlu, kat irtifakı kurulmuş binanın Zemin Katında bulunan 1 bağımsız bölüm, 1. Normal katında bulunan 6, 7 ve 10 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırılmış iş yeri ve büro nitelikli taşınmazlardır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 6 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

SAHİBİ	:	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)			
İLİ	:	Düzce			
İLÇESİ	:	Merkez			
MAHALLESİ	:	Burhaniye			
MEVKİ	:	-			
TAŞINMAZ ID	:	12875533	12771803	13628639	12875536
B.B. NİTELİĞİ	:	İş yeri	İş yeri	Büro	Büro
BB. NO	:	1	6	7	10
KAT	:	Zemin Kat	1.Normal Kat	1.Normal Kat	1.Normal Kat
ARSA PAYI	:	1300/3750	175/3750	175/3750	100/3750
ANA G. NİTELİĞİ	:	Betonarme İş yeri ve Arsa			

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
*972	552	632,65	13	1239	4055	27.02.2017
**972	552	632,65	13	1244	4055	27.02.2017
***972	552	632,65	13	1245	4055	27.02.2017
****972	552	632,65	13	1248	8724	10.04.2019

* 1 Nolu BB

** 2Nolu BB

*** 3 Nolu BB

**** 4 Nolu BB

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 7 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

972 Ada 552 Parsel		
Mülkiyet Hakkı		Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
Hissesi	Tam (10 Nolu BB)	Tam (6-7-10 Nolu BB)
Edinim Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması
Tapu Tarihi & Yevmiye	10.04.2019 / 8724	27.02.2017 / 4055

Tapu İncelemesi

02.02.2023 tarih ve 17:12 saati itibari ile müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki ortak kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 Tapu Kayıt Bilgileri (972 Ada 552 Parsel)

Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih	Yevmiye
****Beyan**	Diğer (Konusu: -BU TAŞINMAZ FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ NE AYNİ SERMAYE OLMUŞTUR.) Tarih: 04/08/2014 Sayı: 16063(Şablon: Diğer)	08.08.2014	12173
Beyan	TADİLAT PROJESİ İŞLENDİ (Şablon: Diğer)	26.09.2007	10337
Beyan	YÖNETİM PLANI: 9/5/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Beyan	MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/10/2019 tarih 34229 sayı ile yetki verilmiştir.	-	-
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 2020/1742 sayı ile yetki verilmiştir.	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETİN ÜNVANI ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞECEKTİR, AYNI SERMAYE OLACAKTIR) Tarih: 03/01/2017 Sayı: 2017/178	09.01.2017	526
Şerh	İcrai Haciz: Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı: Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	17.01.2023	3057
***İpotek**	Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.470.000,00 TL bedelle %38 faizli 1. Dereceden F.B.K. süreli ipotek kaydı bulunmaktadır.	10.04.2019	8722

*(10 Nolu BB haricindeki 1-6 ve 7 Nolu BB içindir.)

**(10 Nolu BB haricindeki 1-6 ve 7 Nolu BB içindir.)

4.1.2. Yasal İzinler

Bu bölümde; değerlemesi yapılan parselin üzerinde yer alan yapılarla ilgili olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatı) hakkında bilgiler yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair data setleri bu raporu ekinde sunulmuştur.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim işlemleri İslambey Mahallesi Halit Paşa Caddesi Durak Sokak No: 9 Eyüp/İstanbul adresine kayıtlı Aka Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin, ilgili belediye imar dosyasında yapılan incelemelerde temin edilebilen izin belgelerine aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan imar dosyasına göre, taşınmazların 972 Ada 552 Parsel (Eski 58 Ada 552 Parsel) de kayıtlı 22.03.2006 tarih 2006/34 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 3 olmak üzere toplam 4 katlı 1.827 m² yüzölçümlü 3-B sınıfında İşyeri, sığınak ve merdiven için alınan Yeni Yapı Ruhsatı görülmüştür.

Taşınmazlar için bağımsız bölüm bazında Yapı Kullanım İzin Belgeleri alınmıştır. 1, 6 ve 7 Nolu taşınmazlar için 26.11.2007 tarih 2007/269 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 3 olmak üzere toplam 4 katlı 1.220,78 m² yüzölçümlü Ofis ve işyeri için alınmış 3-B sınıfı Yeni Yapı Kullanım İçin, 10 Nolu taşınmaz için ise 26.11.2007 tarih 2007/273 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 3 olmak üzere toplam 4 katlı 143,26 m² yüzölçümlü Ofis ve işyeri için alınmış 3-B sınıfı Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 14.02.2006 tarih ve 2006/21 numaralı Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv ve WEB tapu sistemindeki dijital ortamdan temin edilen kat irtifakına esas ruhsat eki proje incelenmiştir.

Tablo 9 Taşınmaza Ait İzin Belgeleri

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m²
972 Ada (Eski 58 Ada) 552 Parsel	Yeni Yapı Ruhsatı	22.03.2006	2006/34	İşyeri, Sığınak ve Merdiven	1.827 m²
972 Ada (Eski 58 Ada) 552 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.11.2007	2007/269	Ofis ve İşyeri	1.220,78 m²
972 Ada (Eski 58 Ada) 552 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.11.2007	2007/273	Ofis ve İşyeri	143,26 m²

Tablo 10 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m²
972 Ada (Eski 58 Ada) 552 Parsel	Ruhsata Esas Kat İrtifakı Mimari Proje	17.04.2006	2006/21	İş Yeri	1.827 m²

Değerleme konusu taşınmaza ait Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyada herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı binaya ait olarak 2017 yılı öncesi yapılmış olmasından ötürü enerji belgesine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının sitesinden doğrulanamamış ve ulaşılamamıştır.

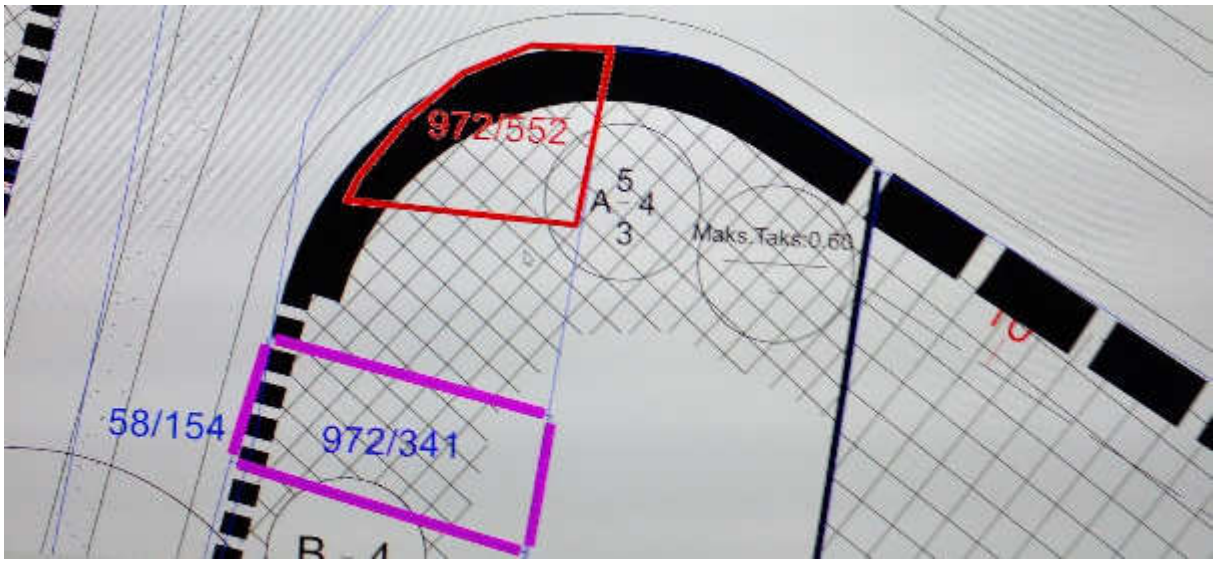
4.1.3. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi imar durum bilgisine göre değerleme konusu 972 Ada 552 Parsel 08.02.2013 Tasdik Tarihli Düzce Kenti Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, TAKS: 0,60 Hmax: 4 kat bitişik nizamlı yapılaşma şartlarında Konut+Ticaret Alanı'nda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Plan Adı:	Düzce Revizyon Uygulama İmar Planı				
Plan Ölçeği	1/1000				
Fonksiyon	Konut+Ticaret				
Emsal/KAKS	-				
TAKS	0,60				
Hmax:/Kat	4 Kat, 12,50 Metre				
Terk Miktarı	-				
Çekme Mesafeleri					
Ön Bahçe	Yönetmelik	**Ara Bahçe**	Yönetmelik	**Yan Bahçe**	Yönetmelik



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde icrai haciz şerhi ve ipotek kaydı bulunmaktadır. Bahsi geçen icrai haciz ve ipotek kaydı taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle beraber Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.



Harita 1 Düzce & Merkez, Lokasyon Haritası

Düzce İlimiz İstanbul, Ankara, Bursa ve Eskişehir gibi önemli anakentlere yakınlığının getirdiği coğrafi avantaj ve sahip olduğu zengin çeşitlilik nedeniyle hem bölgenin hem de ülkemizin cazibe merkezi olmaya aday bölgeler arasında bulunmaktadır. Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu boylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 150 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir.
Elmacık Dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası 1.830 m yükselti ile ilin en yüksek noktasıdır. Düzce; akarsu ve gölleri, soğuk su kaynakları, yaylaları, eşsiz kumlu plajları ile dinlenmek için ideal bir ildir. Kuzeyde Karadeniz'de 22 km uzunluğunda kıyı şeridine sahiptir. Merkez ilçenin yüzölçümü 710 km² olup, İl genelinin yüzölçümü 2.492 km²'dir.
İlimiz toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla çevrilmiş alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güneydoğu ve güney kesiminde Elmacık Dağları Abant Dağları'nın bati uzantıları yer almaktadır. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. Başlıca akarsuları; Küçük Melen, Asar Suyu, Uğur Suyu, Aksu Deresi ve Büyük Melen'dir. Akçakoca kıyı kesimi dışında kalan akarsuların tümü Efteni Gölü'nde birleşir ve Büyük Melen Nehri ile taşınarak Karadeniz'e dökülür. Düzce'nin denizden yüksekliği 150 metredir. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer alır.

İlin başlıca akarsuyu Melen Çayı'dır. Akçakoca Dağları'ndan doğan bu akarsuyun Melen Gölü de denilen Efteni Gölü'ne kadarki bölümü Küçük Melen Çayı, bu gölle denize döküldüğü Melenağzı arasındaki bölümüne de Büyük Melen Çayı adi verilir. Tarım alanlarının sulanması ve bu alanların taşkından korunması amacıyla Küçük Melen Çayı üzerinde yapılan Hasanlar Barajı'nın tamamlanma tarihi 1972'dir. Hasanlar Baraj Gölü ildeki tek yapay göldür.

Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin kiyi kesimlerinde görülen nemli ve fazla sert olmayan iklimin etkisi altındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°, yıllık toplam yağışların ortalaması 823,7kg/m2olup, ortalama nispi nem %75'tir. Düzce, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılan bir ildir. Kiyi kesimi maki ve yalancı makiler, kiyi ardındaki dağlar ise gürgen, kayın, kestane ve meşelerden oluşan ormanlarla kaplıdır. Düzce Ovası'nı kuşatan dağların alçak kesimlerinde geniş yapraklılardan, yüksek kesimlerinde ise karaçam, sarıçam ve köknarlardan oluşan ormanlar vardır.

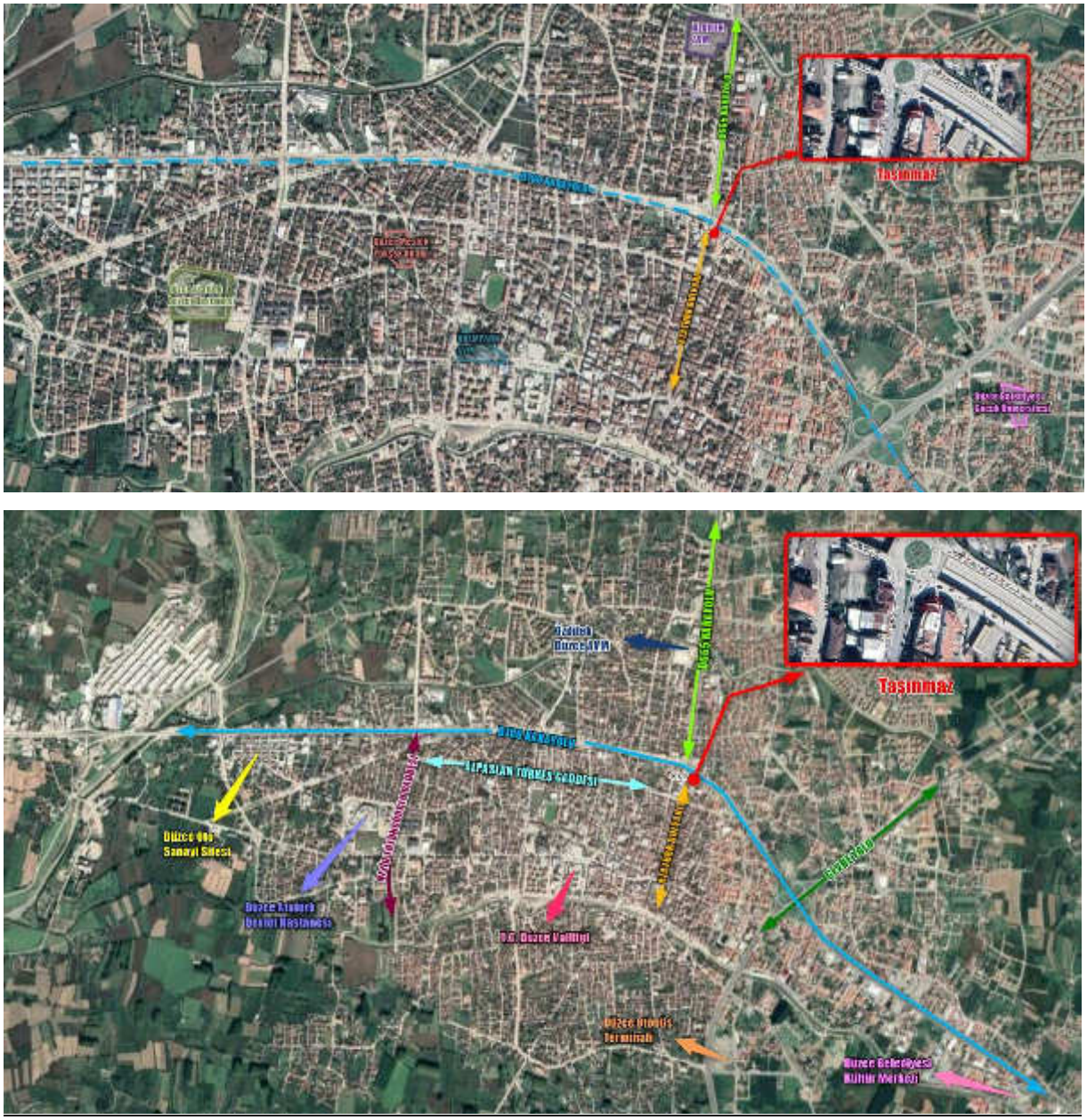
İlin genel ekonomik yapısı tarım, ticaret ve kısmen de olsa sanayiye dayanmaktadır. En önemli tarım ürünü fındıktır. Fındığın yanı sıra mısır, buğday ve çeltik önemli geçim kaynaklarıdır. Düzce ili coğrafi konumu, verimli toprakları, iklim şartlarının değişik ürünler yetiştirmeye uygun olması, büyük pazarlara yakınlığı ve ulaşım kolaylığının yanı sıra rekabetçi işgücü ile tarımsal üretim ile oldukça elverişli koşullara sahiptir.

Taşınmazın Konumu

Değerleme konusu taşınmaz Düzce ili, Merkez İlçesi, Burhaniye Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 1 Nolu Bağımsız bölüm 80A (UAVT: 1669661819), No:80/101-6 Nolu BB (UAVT: 3276712514), No:80/102-7 Nolu BB (UAVT: 3276412529) ve No:80/105-10 Nolu BB (UAVT: 3275512550) de yer alan Dükkân, Büro ve İşyeri'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan İstanbul-Ankara D100 Karayolu, üzerinde yer alan Düzce Oto Sanayi Sitesi önünden, güneydoğu istikameti yönüne doğru D100 Yanyol'u üzerinden yaklaşık 1 km devam edilir. Taşınmaz sağ kolda kavşakta, köşe parselde yer almakta olup, D100 Yanyolu ve Atatürk Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmaz cadde üzerinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaz 972 Ada 552 numaralı Parseldir.

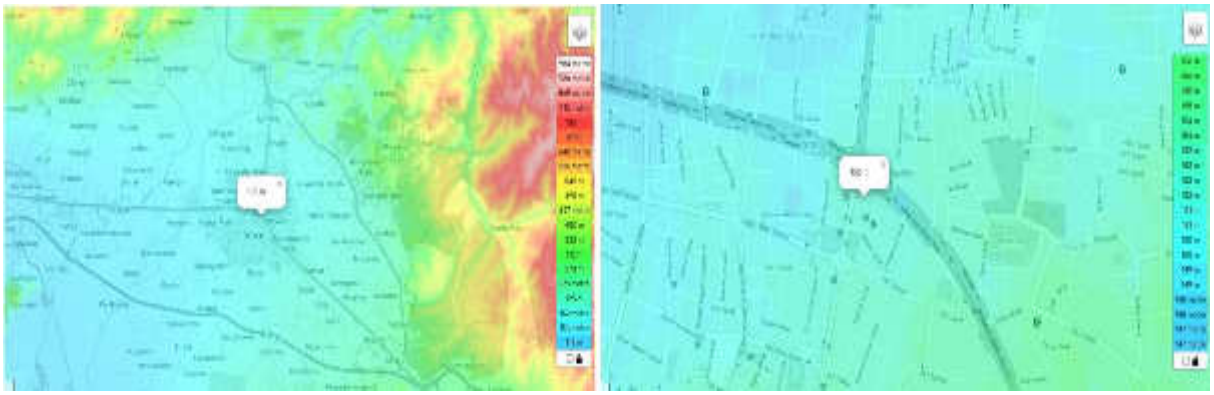
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği ayrık nizamlı müstakil yapılar yoğunlukla bulunmakta olup, orta ve orta-üst gelir grubu tarafından konut amaçlı kullanılan yeni binalar ile orta ve orta-alt gelir grubu tarafından kullanılan fiziksel yaşı yüksek binalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 'Atatürk İlköğretim Okulu, Özdilek Düzce AVM, Koçyazı Mahallesi Muhtarlığı, 18 Temmuz Stadyumu, Düzce Atatürk Devlet Hastanesi, Krempark AVM, Düzce Belediyesi Toptancı Hali, Düzce Melen Park, Melensu Park, Düzce Oto Sanayi Sitesi, Düzce Semerkand Kültür Merkezi, Düzce Halk Eğitim Merkezi, Düzce Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Düzce Belediyesi, Düzce Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü, Düzce Belediyesi Çocuk Üniversitesi, Düzce Şehirler Arası Otobüs Terminali, gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.



Harita 2 Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmamakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Güney, güneydoğu ve doğu yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey, kuzeybatı ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Düzce ili Türkiye'nin ulaşım karayolu üzerinden, ticaret, ithalat ve ihracatta Avrupa ile Asya arasındaki önemli bir bağlantı noktası olması, Bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan ve özellikle Ankara – İstanbul gibi iki büyük kenti, TEM otoyolu güzergahında Ankara ve İstanbul'a kolay ulaşım sağlanmaktadır. Başkent Ankara'ya en kısa mesafede, Denize sınırı olan illerimizdendir. Zümrüt ormanları, sayısız gölleri ve yaylaları, kaplıcaları, tarihi zenginlikleri olan bir ilimiz, Anadolu ve Avrupa arasında deniz yolu, karayolu ulaşım sağlanmakta olup, erişilebilirlik açısından Türkiye 'nin önemli illerinden birisidir. Merkez ilçenin ana akslarında olan Atatürk Bulvarı, İstanbul Caddesi, Bolu Caddesi, D100 Karayolu ve Düzce Akçakoca Yolu ilçenin ulaşımda önemli akslarındandır. Ulaşım; özel araç, otobüs ve minibüsle sağlanmaktadır. Ayrıca Atatürk Bulvarı üzerinde kuzey ve güney istikametinde yaya trafiğinin yoğun olduğu gözlemlenmektedir.

Kapıkule Sınır Kapısı, Edirne Otogar, Pazarkule Gümrük Sahası, Tekirdağ Atatürk Çorlu Havalimanı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında erişimi sağlayan bağlantı noktası konumuna getirmiştir.

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Düzce Oto Sanayi	3,00 Km
Düzce Otogar	2,5 Km
Akçakoca Sahil	35 Km
Düzce Atatürk Devlet Hastanesi	2,8 Km
Özdilek Düzce AVM	880 M
Krempark AVM	1,70 Km

Tablo 11 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Düzce İli, Merkez İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 972 Ada 552 parselde kayıtlı, 1.827,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme İşyeri ve Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı içinde bulunan Zemin katta 1 bb numaralı işyeri, 1. Normal katta 6 bb numaralı işyeri, 1. Normal katta 7-10 bb numaralı büro vasfındaki taşınmazlardır.



Şekil 3 Taşınmazın Konumlu Olduğu Yapı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina Bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 1.827,00 m²'dir. Vaziyet planında bina giriş kuzeybatı yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı çakıştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzeybatı yönünden sağlanmakta olup, konu taşınmazlar Zemin katta 1 numaralı bağımsız bölüm, 1. Normal katta 6, 7 ve 10 numaralı bağımsız bölümlerdir.

İnşaat Tarzı & Nizamı:	Betonarme / Bitişik
Kat Dağılımı:	Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat+ Çatı Katı
Bina Toplam İnşaat Alanı:	2.747 m²
Bina Yaşı:	16
Dış Cephe:	Pleksi Kaplama, cam doğrama
Elektrik/Su/Kanalizasyon.	Şebeke
Isıtma Sistemi:	Doğalgaz
Havalandırma:	Mevcut
Asansör:	1 Adet
Jeneratör:	Yok
Yangın Merdiveni:	Var
Otopark İmkânı:	Açık Otopark

Tablo 12 Ana Gayrimenkul Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ			YASAL ALAN			MEVCUT ALAN			
Kat	Tapu Niteliği	No	BB Brüt Alan, m²	Kat Ortak Alan, m²	Kat Brüt Alanı, m²	Büyüme Yapılan Alan (Proje Harici)	Mahal Brüt Alan	Kat Ortak Alan, m²	Kat Brüt Alanı, m²
Bodrum Kat	İşyeri	1	210	-	210	-	210	-	210
Zemin Kat			165	-	165	-	165	-	165
1. Normal Kat	Büro	6	67	-	67	-	67	12	67
		7	61	-	61	-	61	-	61
		10	31	-	31	-	31	7	31
TOPLAM			534	0	534	0	534	19	534

1 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu 1 Nolu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Bina girişine göre bağımsız bölüm için sağ yan cepheden zemin seviyesinden kuzeybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmaz, zemin katta mağaza alanı ve bodrum katta depo alanından oluşmakta olup, bodrum kat alanı yaklaşık 210 m², zemin kat alanı 165 m², toplam 375 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Mahallinde yapılan tespitlerde konu taşınmaz içinde projeden farklı olarak ruhsat eklerine aykırı iç mekânda alan farkı yaratmayacak şekilde bölümler oluşturulmuştur. Dükkân mahallinde Bodrum kat, zemin kat ve 1.Normal kattaki 6-7 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilmiş, bodrum kattan, zemin kata uzanan merdiven iptal edilmiş, zeminden 1. Normal kata uzanan merdiven inşa edildiği görülmüştür. Bağımsız bölüm bazında alansal bir değişim bulunmamaktadır.

6 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Bina girişine göre bağımsız bölüm için sağ yan cepheden zemin seviyesinden kuzeybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmaz, 1. Normal katta 3 oda alanından oluşmakta olup, yaklaşık 67 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Mahallinde yapılan tespitlerde konu taşınmaz 1 ve 7 numaralı bağımsız bölümler ile birleştirilerek kullanılmaktadır. Taşınmaz projeden farklı olarak ruhsat eklerine aykırı şekilde gerçekleşmiş imalatlar bulunmaktadır. Taşınmazın bağımsız bölüm girişi iptal edilmiş olup taşınmaza erişim, 1 ve 7 nolu bb içinden sağlanmaktadır. Projesinde 3 oda olarak tasarlanan bağımsız bölüm, yerinde tek bir mahal olarak kullanılmakta ayrıca bina ortak alanından yaklaşık 12 m² konu taşınmaza dahil edilerek alan kazanımı elde ettiği tespit edilmiştir. Söz konusu bu büyüme bina ortak alanına yapılması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

7 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Bina girişine göre bağımsız bölüm için sağ yan cepheden zemin seviyesinden kuzeybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmaz, 1. Normal katta 3 oda alanından oluşmakta olup, yaklaşık 61 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Mahallinde yapılan tespitlerde konu taşınmaz 1 ve 6 numaralı bağımsız bölümler ile birleştirilerek kullanılmaktadır. Taşınmaz projeden farklı olarak ruhsat eklerine aykırı şekilde gerçekleşmiş imalatlar bulunmaktadır. Projesinde 3 oda olarak tasarlanan bağımsız bölüm, yerinde 2 oda olarak tasarlanmıştır. Bağımsız bölüm girişi, projesinden farklı olarak başka yerden açılmıştır. Gerçekleşen proje dışı imalatlar alan kazanımı yaratmamaktadır.

10 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Bina girişine göre bağımsız bölüm için sağ yan cepheden zemin seviyesinden kuzeybatı yönünden sağlanmaktadır. Taşınmaz, 1. Normal katta tek bölüm alanından oluşmakta olup, yaklaşık 31 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Mahallinde yapılan tespitlerde, konu taşınmazın projesinde yer alan bağımsız bölüm girişi iptal edilmiş, bina ortak alanı niteliğindeki Lavabo ve WC alanı olarak belirtilen alanın taşınmaza dahil edilmesiyle giriş bu alandan

sağlanmıştır. Söz konusu ortak alana doğru yapılan büyüme 7 m² olmakla beraber, büyüme ortak alana doğru yapıldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Kullanım Amacı	1 BB (İşyeri), 6-7-10 BB (Büro) Mahallinde bütün bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.
1	BK+ZK: Yasal: 375 m², Mevcut: 375 m²
6	Yasal: 67 m², Mevcut: 79 m² (12 m ² Ortak Alan Büyümesi)
7	Yasal: 61 m², Mevcut: 61 m²
10	Yasal: 31 m², Mevcut: 38 m² (7 m ² Ortak Alan Büyümesi)
Donatı Özellikleri	
Zemin	Mağaza Alanları: Seramik, Islak Hacimler: Seramik + Fayans
Duvar	Sıva Üzeri Boya & Dekoratif Amaçlı Duvar Kağıtları ve Ayrılan Bölmeler Kartonpiyer
Tavan	Plastik Boya
Aydınlatma	Spot & Dekoratif Aydınlatma

Tablo 13 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekân ve Teknik Özellikleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ **Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün Reklam Kabiliyetinin Yüksek Olması
- 1-6 Ve 7 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Cadde Cepheli Olması
- Rekreasyon ve Park Alanlarına Yakın Bir Bölgede Yer Alması
- Toplu Taşıma Araçları Ve Özel Araçlarla Ulaşılabilirliğinin Yüksek Olması
- Orta Üst Ve Üst Gelir Grubunun İkamet Ettiği Bölgede Yakın Konumlu Olması
- Kat Mülkiyetinin Olması

❖ **Zayıf Yanlar**

- Deprem Bölgesinde Yer Alması
- Eski Bir Yapıda Yer Alması
- Gürültü, Ses Kirliliğinin Olması
- Proje Harici İmalatlar

❖ **Fırsatlar**

- Gelişen Ve Dönüşen Bir Bölgede Yer Alması
- Taşınmazın Yer Aldığı Bölgenin D100 Karayoluna Yakın Olması Sebebiyle Ticari Potansiyeli

❖ **Tehditler**

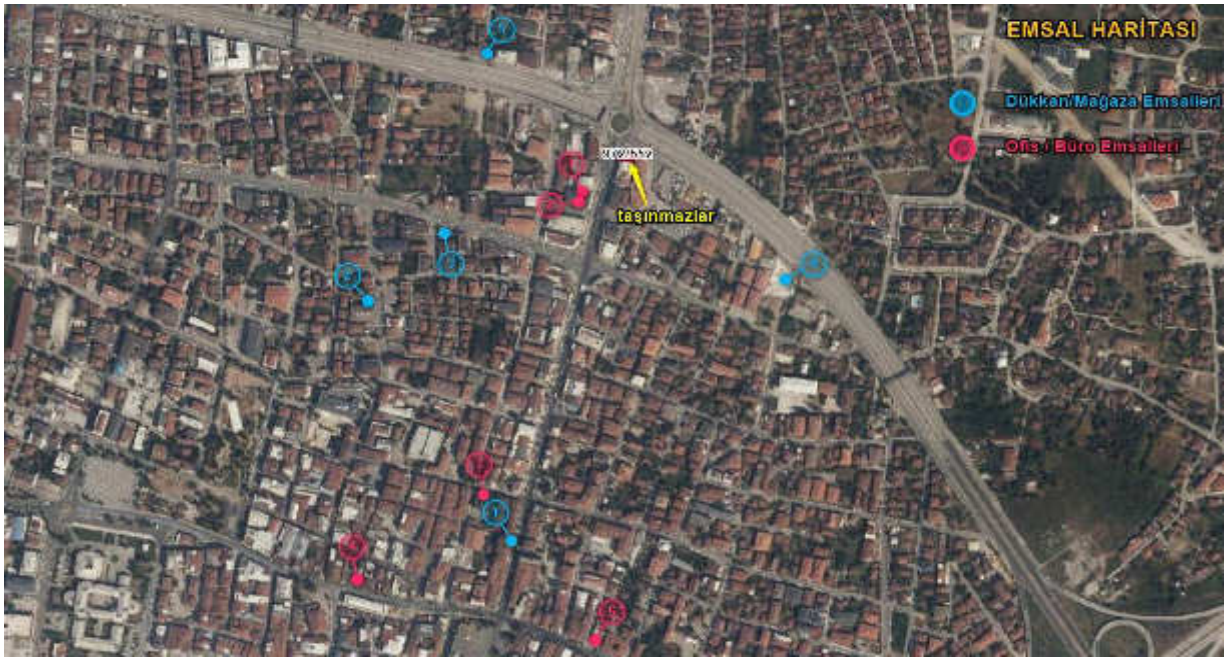
- Ülke Ekonomisindeki Dalgalanmaların Gayrimenkul Sektörü Üzerindeki Olumsuz Etkileri
- Bölgede Benzer Nitelikli Dükkân Arzının Yüksek Olması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Satılık Ve Kiralık Dükkan, İşyeri, Ofis Büro Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve benzer bina niteliğe sahip pazarda satışta ve kiralık olarak bulunan dükkan ve ofis arzı az yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık dükkân, mağaza ve işyeri emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.



Harita 3 Satılık ve Kiralık Dükkân, Mağaza, işyeri, Ofis ve Büro Emsal Haritası

Satılık & Kiralık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Sahibinden	Salmak Emlak	Efe Grup Emlak	Algun Emlak	BDDG Gayrimenkul
İletişim	0 (542) 450 34 01	0 (380) 514 21 68	0 (380) 512 29 88	0 (380) 524 90 25	0 (532) 151 48 82
Konum	Şerefiye Mah	Kültür Mah.	Şerefiye Mah	Burhaniye Mah	Hamidiye Mah
Cepheli Olduğu Aks	Atatürk Bulvarı	Süleyman Kuyumcu Cad	Rasim Bey-Paşa Bulvarı	D100 Yanyol	D100 Yanyol
Ticari Hareketlilik	Yoğun Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite	Orta Yoğun	Orta Yoğun
Bina Yaşı	26-30	5-10	0	0	0
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Nitelikli Bina	Bakımlı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Düzce Belediyesi Otel Düzce Cedidiye Camisi	Kız Meslek Lisesi Millet Bahçesi A101	File Market Cengizler İş Merkezi Beşarı Koleji	Shell Tekzen Semih Market	Pak Otel Türk Park Hamidiye Camisi
Dükkan Cephe Uzunluğu	6 m	5 m	7 m	10 m	15 m
Köşe / Ara Özelliği	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK+ AK	BK+ZK	ZK	ZK	ZK
Pazarlanan Alan	**190**	**125**	**140**	**226**	**350**
Bodrum Kat	0	48	70	100	190
Zemin Kat	95	77	70	100	190
Asma Kat	95	0	0	0	0
Teras Kat	0	0	0	26	0
Gerçekçi Brüt Alan	**181**	**119**	**133**	**215**	**361**
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	5%	5%	5%	5%	5%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	126	80	76	116	207
Gerçekçi Kira Fiyatı	18.000	12.500	12.500	15.000	20.000
Birim Kira Fiyatı, TL/Etkin ZK Alanı-ay	143	157	164	129	97
Talep Edilen Satış Fiyatı	5.500.000,00	3.750.000,00	4.250.000,00	5.945.000,00	7.250.000,00
Birim Fiyat, TL/Etkin ZK Alanı	43.650,79	47.011,08	55.720,09	51.101,61	35.024,15

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık ve Kiralık İşyeri Data Seti)

Bölge gelişimini tamamlamış olup, taşınmazın cepheli olduğu aks Atatürk Bulvarı ticari olarak gelişmiş düzeydedir. Konu taşınmazın cepheli olduğu ticari olarak kuzeyden güneye doğru inildikçe değeri ve yaya hareketliliği artmaktadır. Taşınmaza yakın konumda, benzer ticari akslardan emsaller analiz edilmiş olup, data seti yukarıda paylaşılmıştır.

Gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyon oranlarındaki yukarı yönlü hareketler, döviz fiyatlarındaki artış ve istikrarsızlık nedeniyle talep edilen fiyatların piyasa rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede düz ayak girişi olan mağazalar için talep edilen birim fiyatların 35.000-55.000.-TL/m² arasında değiştiği gözlenmiş olup , pazarlık paylarının %5-20 arasında değiştiği anlaşılmıştır.

Satılık & Kiralık Büro/Ofis Emsalleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Malik Emlak	Pelemir Gayrimenkul	Sahibinden	Eski Emlak	Nefa Yatırım
İletişim	0 (380) 524 02 02	0 (380) 222 22 81	N/a	0 (552) 531 00 81	0 (538) 310 20 11
Konum	Şerefiye Mah	Şerefiye Mah	Şerefiye Mah	Şerefiye Mah	Cedidiye Mahallesi
Cepheli Olduğu Aks	Atatürk Bulvarı	Atatürk Bulvarı	Şht. Ruhsar Cadesi	İstanbul Caddesi	İstanbul Caddesi
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	Orta	Yüksek Ticari Aktivite	Kötü
Bina Yaşı	0-5	0-5	25-30	21-25	21-25
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Bakımlı	Standart Kalite	Eğilmez Pasajı	Eğilmez Pasajı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	File Market Kelebek Mobilya Cengiz İş Merkezi	File Market Kelebek Mobilya Cengiz İş Merkezi	Civil Düzce Börek Evi Bedir Eczanesi	Düzce Valiliği Otel Düzce Düzce Belediyesi	Alp Otel Otel Düzce Düzce Belediyesi
Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Konut	Ofis	Ofis
Cephe	Ön	Ön	Ön	Ön	Arka
Tip	2+1	2+1	3+1	1+1	1+1
Bulunduğu Kat	3. Kat	2. Kat	4. Kat	2. Kat	3. Kat
Pazarlanan Alan	**90**	**95**	**120**	**50**	**40**
Gerçekci Brüt Alan	**77**	**85**	**105**	**45**	**35**
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	17%	12%	14%	11%	14%
Gerçekci Kira Fiyatı	**2.500**	**2.600**	**3.250**	**2.000**	**1.400**
Birim Kira Fiyatı, TL/brüt alan m²-ay	**32**	**31**	**31**	**44**	**40**
Talep Edilen Satış Fiyatı	**1.000.000,00**	**1.100.000,00**	**1.250.000,00**	**750.000,00**	**365.000,00**
Birim Fiyat, TL/brüt alan m²	**12.987,01**	**12.941,18**	**11.904,76**	**16.666,67**	**10.428,57**

Tablo 15 Emsal Tablosu (Satılık ve Kiralık Ofis, Büro Data Seti)

Bölge gelişimini tamamlamış olup, taşınmazın cepheli olduğu aks Atatürk Bulvarı ticari olarak gelişmiş düzeydedir. Konu taşınmazın cepheli olduğu ticari olarak kuzeyden güneye doğru inildikçe değeri ve yaya hareketliliği artmaktadır. Taşınmaza yakın konumda, benzer ticari akslardan emsaller analiz edilmiş olup, data seti yukarıda paylaşılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede organize olmuş bir ofis/büro pazarı bulunmamakta olup, sınırlı sayıda münferit binalarda büro olarak kullanılan gayrimenkullerin olduğu tespit edilmiştir.

Gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyon oranlarındaki yukarı yönlü harketler, döviz fiyatlarındaki artış ve istikrarsızlık nedeniyle talep edilen fiyatların piyasa rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede düz ayak girişi olan ofisler için talep edilen birim fiyatların 10.500-13.000.-TL/m² arasında değiştiği gözlenmiş olup , pazarlık paylarının %5-20 arasında değiştiği anlaşılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlenen mülkin mülkiyet haklan dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba

yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerleme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi;

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkul için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın ''arsa değerinin'' hesaplanması amaçlanmaktadır.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilmektedir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda rahatlıkla ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Pazarda arsa emsallerine ulaşılabiliyor olması ve konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabiliyor olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması ve kira satış korelasyonlarının pazardan temin edilebiliyor olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerleme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlemesi yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerleme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için "Dükkân & Büro "fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış ıskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Kiralık Mağaza ve İşyeri Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen dükkan ve büroların değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık & kiralık dükkan emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU MAĞAZA/İŞ YERİ		Taşınmmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m²		165,00	126	80	76	116	207
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL			5.500.000	3.750.000	4.250.000	5.945.000	7.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²			43.650,79	47.011,08	55.728,09	51.101,61	35.024,15
Kira Fiyatı			18.000	12.500	12.500	15.000	20.000
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m²-ay			143	157	164	129	97
Tahmin Edilen İskonto Oranı			4%	8%	10%	20%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**41.175,20**	41.904,76	43.250,20	50.069,23	40.881,29	29.770,53
Kira Korelasyonları	**Kap Oranı**	**4,0%**	4,09%	4,35%	3,93%	3,78%	3,89%
	Kira Çarpanı (Ay)	**300,00**	293,33	276,00	305,48	317,07	308,13
Konum		**Atatürk Bulvarı**	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		-	-15%	0%	0%	3%	10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		**165,00**	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama			-7%	-20%	-21%	-8%	5%
Ticari Hareketlilik		**Hareketli**	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama			-10%	2%	-5%	3%	10%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti		**13 Metre**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyetiİçin Ayarlama			2%	2%	4%	2%	-2%
Bina İçindeki Köşe/Ara / Bulunduğu Kat Konumu		**Ara / ZK**	Benzer	Benzer	Daha yi	Benzer	Benzer
Bina İçindeki Köşe/Ara Konumu İçin Ayarlama			0%	0%	-3%	0%	0%
Bina Yaşı		**16**	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Bina Yaşı İçin Ayarlama			2%	-15%	-20%	-30%	-20%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay		**100,34**	105,74	110,86	99,28	89,85	95,96
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²		**30.000,00**	31.017,59	30.598,30	30.326,11	28.489,52	29.568,48

	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Değer,TL
1 BB Numaralı İş Yeri Niteliğindeki Taşınmazın Değeri	**Bodrum Kat**	210	3.000,00	630.000,00
	Zemin Kat	165	30.000,00	4.950.000,00
	Düzeltme Değeri			0,00
	Taşınmazın Değeri	375	14.880,00	5.580.000,00
	Kat	**Alan**	**Birim Değer, TL/m²-ay**	**Kira Değeri, TL**
1 BB Numaralı İş Yeri Niteliğindeki Taşınmazın Kira	**Bodrum Kat**	210	15,05	3.160,69
	Zemin Kat	165	100,34	16.555,98
	Düzeltme Değeri			-216,67
	Taşınmazın Değeri	375	52,00	19.500,00

Tablo 16 Satılık Kiralık Mağaza ve İşyeri Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Konu taşınmazlarda dükkan niteliğinde olan 1 nolu BB Zemin katta ve bodrum katta yer almaktadır. Emsallerde düz ayak giriş katında olmayan ve diğer katlarda da kullanım alanları bulunmaktadır. Bu bağlamdaki emsallerin diğer katları zemin kat alanına çeşitli oranlar ile indirgenerek emsallerin etkin zemin kat alanı hesaplanmıştır. Etkin zemin kat alanı bazında hesaplanan birim değer konu taşınmazın zemin kat alanı bazında değerlendirilmiştir. Emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu konum, alan büyüklüğü, ticari hareketlilik, cephe uzunluğu, bina yaşı ve bina içindeki konumu gibi şerefiye parametreleri ışığında değerlendirilerek emsal ayarlama tablosu yapılmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı tanımazın etkin zemin kat alanı bazında birim m² satış değerinin **30.000.-TL/m²,** birim m² kira değerinin **100,34TL/m²-ay** olabileceği hesap edilmiştir. Taşınmazın bodrum kattaki eklenti depo alanı zemin kat için takdir edilen birim değerin %10'u olacağı hesap edilerek değere yansıtılmıştır. **Pazar yaklaşımı sonucunda 1 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazın**;

Piyasa Satış Değeri; 5.580.000 TL

Piyasa Kira Değeri: 19.500 TL/ay olarak hesap edilmiştir.

Satılık Kiralık Mağaza ve İşyeri Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen dükkan ve büroların değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık & kiralık ofis emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU MAĞAZA/İŞ YERİ		Baz Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ofis Alanı, Gerçekci Brüt Alan, m² (Baz Taşınmaz 6 Numaralı BB)		67,00	77	85	105	45	35
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL			1.000.000	1.100.000	1.250.000	750.000	365.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²			12.987,01	12.941,18	11.904,76	16.666,67	10.428,57
Kira Fiyatı			2.500	2.600	3.250	2.000	1.400
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m²-ay			32	31	31	44	40
Tahmin Edilen İskonto Oranı			5%	6%	7%	4%	2%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**12.351,68**	12.337,66	12.164,71	11.071,43	16.000,00	10.184,62
Kira Korelasyonları	**Kap Oranı**	**3,52%**	3,16%	3,02%	3,35%	3,33%	4,71%
	Kira Çarpanı (Ay)	**350**	380,00	397,69	357,69	360,00	254,62
Konum		**Atatürk Bulvarı**	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		-	0%	0%	0%	-15%	-7%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		**67,00**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama			1%	2%	3%	-5%	-7%
Reklam Kabiliyeti / Ticari Hareketlilik		**Hareketli**	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Reklam Kabiliyeti / Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama			0%	0%	2%	-15%	-7%
Bina İçindeki Köşe/Ara / Bulunduğu Kat Konumu		**1. Kat**	Daha İyi	Daha İyi	Daha yi	Daha İyi	Daha Kötü
Bina İçindeki Köşe/Ara Konumu İçin Ayarlama			-2%	-1%	-4%	-1%	30%
Bina Yaşı		**16**	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama			-10%	-10%	2%	0%	0%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay		**32,15**	28,92	27,80	31,84	30,20	41,99
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²		**11.000,00**	10.990,64	11.055,53	11.389,70	10.872,18	10.691,95

DEĞERLEME TABLOSU (PAZAR DEĞERİ)

BB No	Şerefiye %	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Değer,TL
6	100%		67	11.000,00	737.000,00
7	100%	1. Kat	61	11.000,00	671.000,00
10	94%		31	10.387,10	322.000,00
Taşınmazın Değeri			159	10.880,50	1.730.000,00

DEĞERLEME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)

BB No	Şerefiye %	Zemin Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	*Değer,TL
6	100%		67	32,15	2.150,00
7	100%	1. Kat	61	32,15	1.950,00
10	94%		31	30,36	950,00
Taşınmazın Kira Değeri			159	31,76	5.050,00

Tablo 17 Satılık Kiralık Ofis ve Büro Emsal Uyumlaştırma Tablosu (Değerler, Piyasa değerinde en yakın beş binlik basamağa, kira değerinde ise en yakın elli onluk basamağa yuvarlatılmıştır.)

Konu taşınmazlardan 6-7 ve 10 Nolu bağımsız bölümler büro niteliğindedir. Piyasada bulunan ofis niteliğinde emsaller analiz edilmiş olup, baz gayrimenkul olarak seçilen 6 numaralı bağımsız bölüme göre emsaller değerlendirilmiştir. Emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu konum, alan büyüklüğü, reklam kabiliyeti, bina içindeki konumu ve bina yaşı gibi şerefiye parametreleri ışığında değerlendirilerek emsal ayarlama tablosu yapılmıştır. Baz gayrimenkule belirlenen ayarlanmış birim değer, diğer gayrimenkullerin kendi içinde belirlenmiş olan şerefiye yüzdelerine göre dağıtılmıştır. 10 Numaralı bağımsız bölüm arka cephede yer alması sebebiyle reklam kabiliyeti kısıtlı olup, alan kullanımın küçük olması sebebiyle de perakende etkisi yüksektir. Genel olarak bakıldığında şerefiyesi en düşük olan 10 numaralı bağımsız bölüm olarak değerlendirilmiş, 6 ve 7 numaralı bağımsız bölümler ise reklam kabiliyetinin yüksek olması sebebiyle şerefiyesi daha yüksek olarak olarak belirlenmiştir.

Yapılan analizler ışığında değerleme konusu 6 bağımsız bölüm numaralı tanımazın satış değerinin **11.000.-TL/m²,** birim m² kira değerinin **32,15/m²-ay** olabileceği hesap edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin değerleri belirlenen bu değerlere göre kurgulanmıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazların;

6 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 737.000 TL
Piyasa Kira Değeri: 2.150 TL/ay

7 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 671.000 TL
Piyasa Kira Değeri: 1.950 TL/ay

10 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 322.000 TL
Piyasa Kira Değeri: 950 TL/ay olarak hesap edilmiştir.

7.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yılık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon oranları, emsal karşılaştırma yaklaşımında sahada tespit edilen emsaller analiz edilerek tespit edilmiştir. Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için oluşacak emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, iş yeri için kapitalizasyon oranı %4, bürolar için %3,52 olarak kabul edilmiştir. Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir.

Tablo 18 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Sonuçları

	1 Nolu BB	2 Nolu BB	3 Nolu BB	4 Nolu BB
Kiralanabilir Alan	375 m²	67 m²	61 m²	31 m²
Birim Kira Değeri	52,00 TL/m²	32,09 TL/m²	31,97 TL/m²	30,65 TL/m²
Aylık Kira Geliri	19.500,00 TL/Ay	2.150,00 TL/Ay	1.950,00 TL/Ay	950,00 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	234.000,00 TL/Yıl	25.800,00 TL/Yıl	23.400,00 TL/Yıl	11.400,00 TL/Yıl
Boşluk Tahsilat Kaybı	3%	1%	1%	1%
Sabit Giderler	2%	2%	2%	2%
Net Gelir	222.300,00 TL/Yıl	25.026,00 TL/Yıl	22.698,00 TL/Yıl	11.058,00 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	4,00%	3,52%	3,52%	3,52%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	5.560.000,00 TL	710.000,00 TL	645.000,00 TL	315.000,00 TL
TOPLAM DEĞER		7.230.000,00 TL		

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas piyasa değeri bağımsız bölüm bazında;

1 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 5.560.000 TL

6 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 710.000 TL

7 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 645.000 TL

10 Nolu BB:
Piyasa Satış Değeri; 315.000 TL, olarak

toplam **7.230.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsura rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkulün üzerinde icrai haciz ve ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın alım satım işlemlerine engel teşkil etmemekte olup bazı kısıtlılıkları beraberinde getirmektedir. Bu çalışmada değer takdir edilirken taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlardan etkilenmediği varsayılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait yeni yapı ruhsatı ile kat irtifakına esas mimari projesi bulunmakta olup, daha sonrasında alınan iskan sonrası kat mülkiyetine geçişi tamamlandığı için yasal süreçleri tamamlanmıştır. Konu taşınmaz bünyesinde ruhsat hilafı olarak ortak alana doğru alana doğru yapılan büyümeler sebebiyle alan kazanımı yaratılmıştır. Değerlemede bu alanlar dikkate alınmamış olup, ruhsat eklerine uygun olarak proje alanı esas alınmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerleme çalışmasında, değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Her iki yaklaşımla elde edilen sonuçlar birbirleri ile uyumludur. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık emsal verilerine ulaşılabiliyor olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.12.2022 tarihi itibariyle)

Tablo 19 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

Değerleme Yöntemi	Bağımsız Bölüm	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Değeri (USD)	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1	5.580.000 TL	$297.440	7.310.000 TL	$389.657
	6	737.000 TL	$39.286		
	7	671.000 TL	$35.767		
	10	322.000 TL	$17.164		
	Ara Toplam	**7.310.000 TL**	**389.657 TL**		
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1	5.560.000 TL	$296.374		
	6	710.000 TL	$37.846		
	7	645.000 TL	$34.381		
	10	315.000 TL	$16.791		
	Ara Toplam	**7.230.000 TL**	**385.392 TL**		

**Nihai Değer Takdirinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Tesipt Edilen Değer Kullanılmıştır.*

Taşınmazların nihai değeri Pazar yaklaşımına göre tespit edilen değer olarak belirlenmiş olup toplam piyasa değeri **7.310.000 TL** olarak saptanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur. Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlara esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazı değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	7.310.000,00	8.625.800,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	389.656,77	459.794,99
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	7.310.000,00 YediMilyonÜçYüzOnBin Türk Lirası	8.625.800,00 SekizMilyonBeşYüzOtuzBirBinDörtYüz Türk Lirası

KDV Uygulaması: *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.*

Dolar Kuru: 30.12.2022 tarihi itibariyle TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:18.7601 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **7.310.000 TL (YediMilyonÜçYüzOnBin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Osman Doğan PESEN	**Tolga ERDEM**
Lisans No: 405306	Lisans No: 411407
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

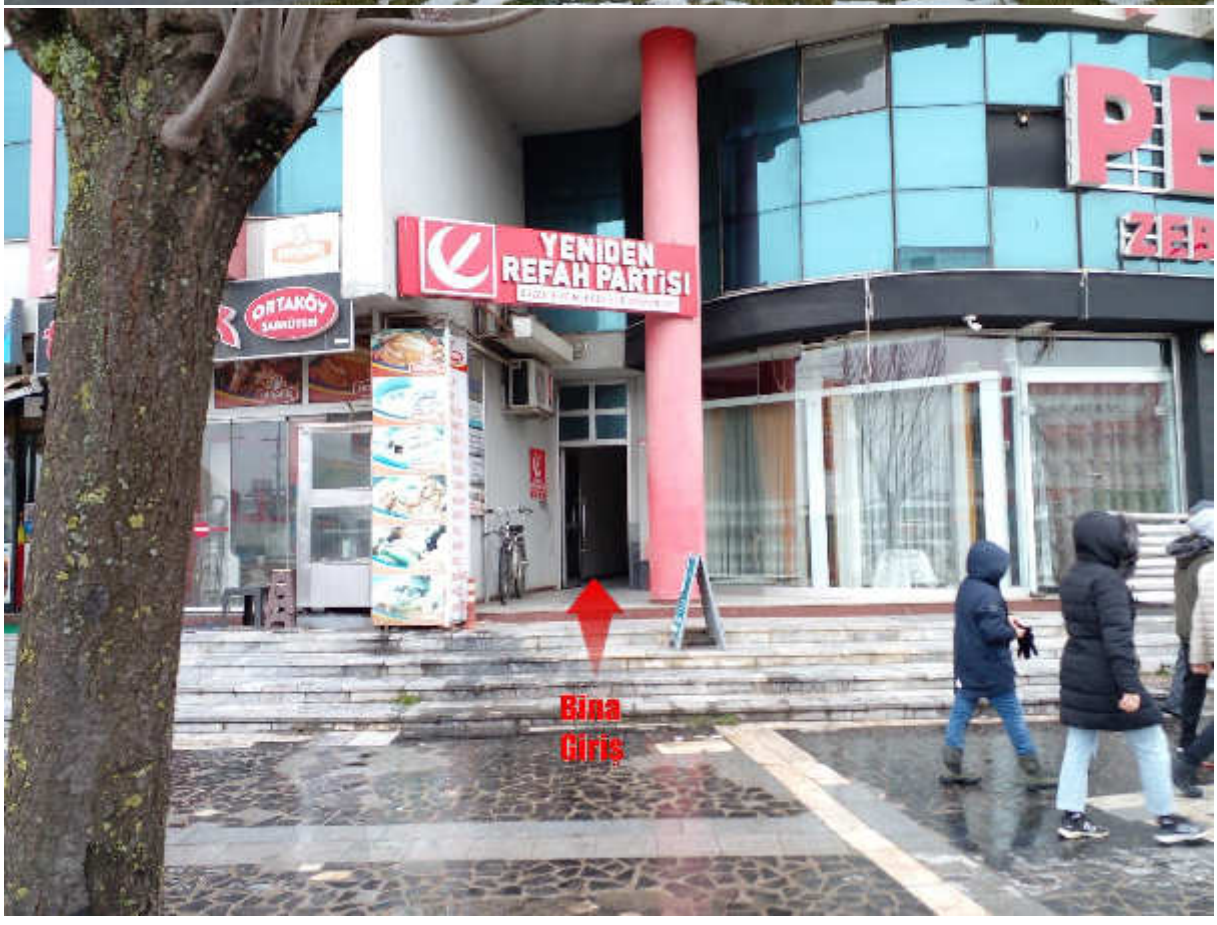
- *TAŞINMAZ GÖRSELLERİ*
- *KONUM*
- *İMAR DURUM BELGESİ*
- *YAPI RUHSATLARI*
- *TAKYİDAT BELGELERİ*
- *UZMANLARA AİT SPK LISANSLARI*

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI






10 Nolu BB
Arka Cephe
KOÇ İŞ MERKEZİ
YENİDEN REFAH PA
6 Nolu
BB
7 Nolu
BB
Çaykolik
Bina
Giriş
Dükkan
Giriş
1 Nolu
BB


YENİDEN
REFAH PARTİSİ
ORTAKÖY
Bina
Giriş

İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI

Bodrum Kat





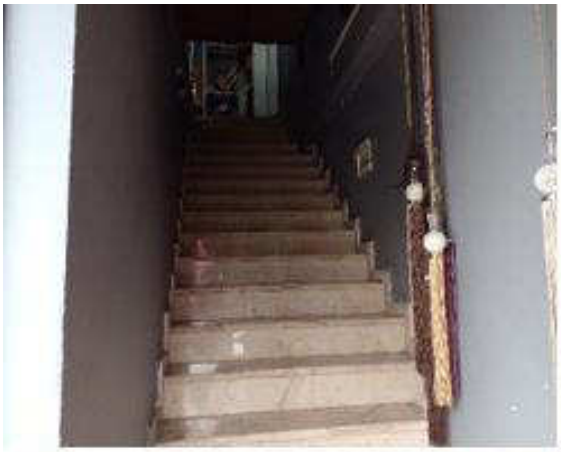





Zemin Kat



1.Normal Kat











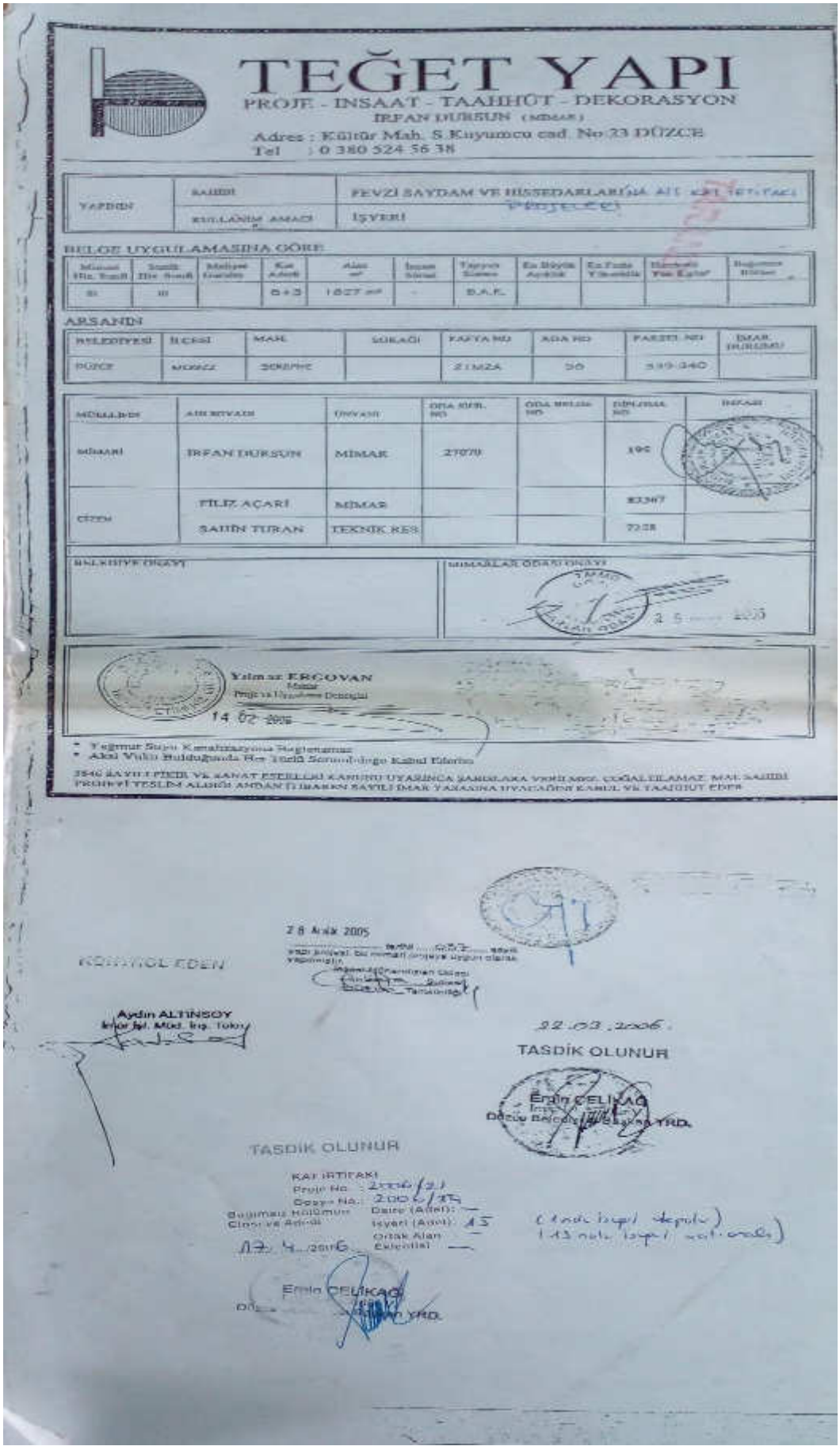




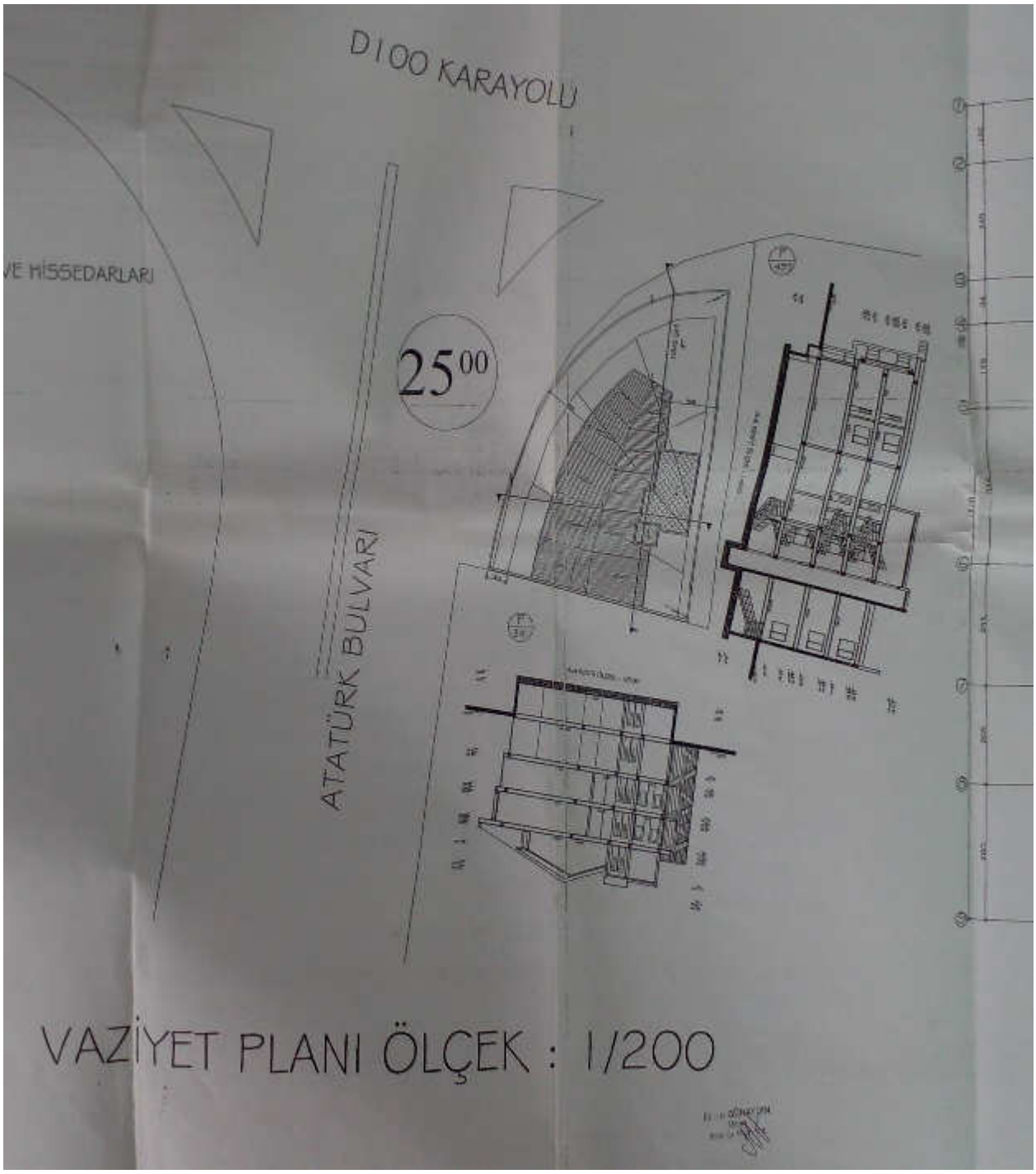




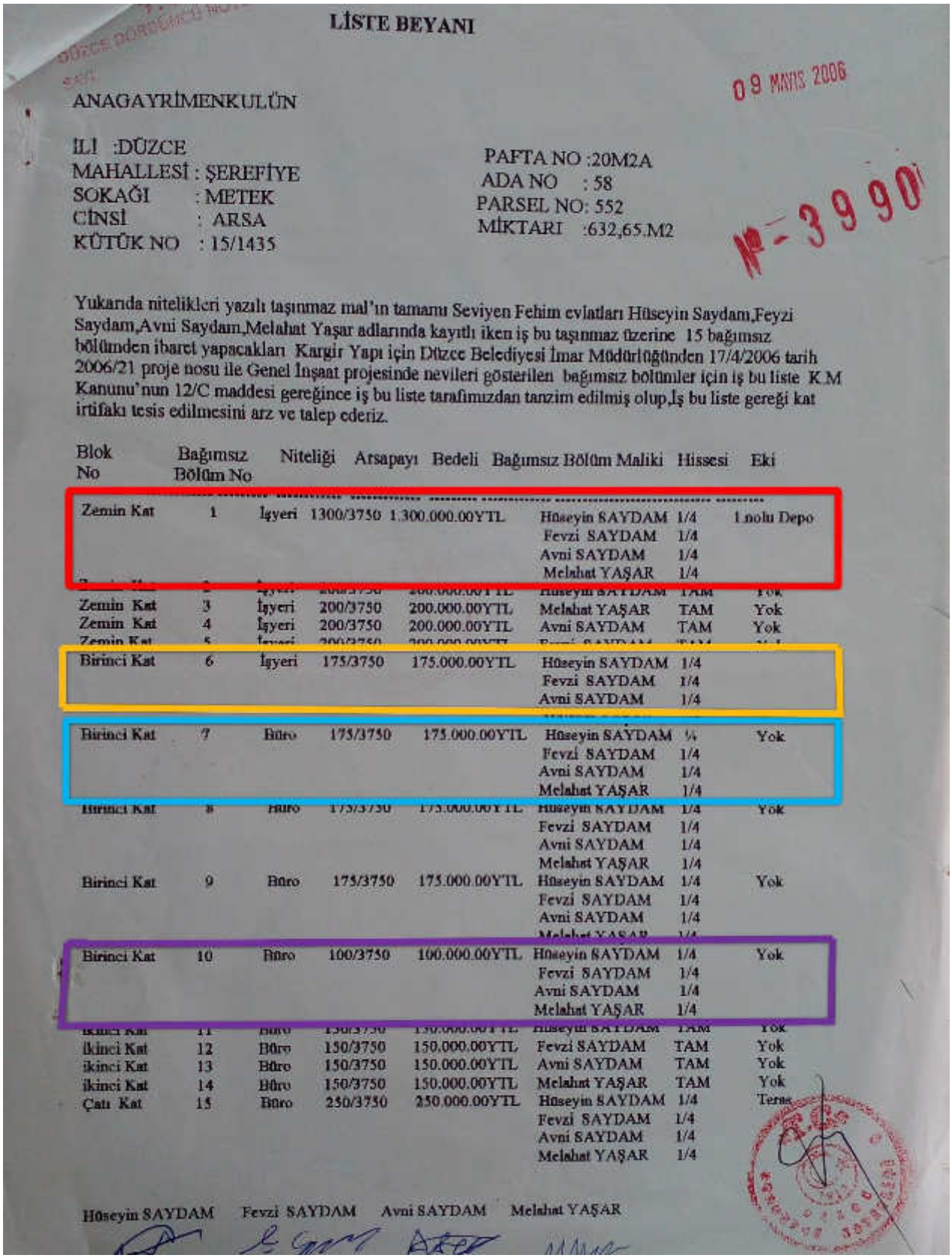
ONAYLI MIMARİ PROJE GÖRSELLERİ



VAZİYET PLANI



Bağımsız Bölüm Liste



LİSTE BEYANI

09 MAYIS 2006

ANAGAYRİMENKULÜN

İLİ :DÜZCE
MAHALLESİ : ŞEREFİYE
SOKAĞI : METEK
CİNSİ : ARSA
KÜTÜK NO : 15/1435

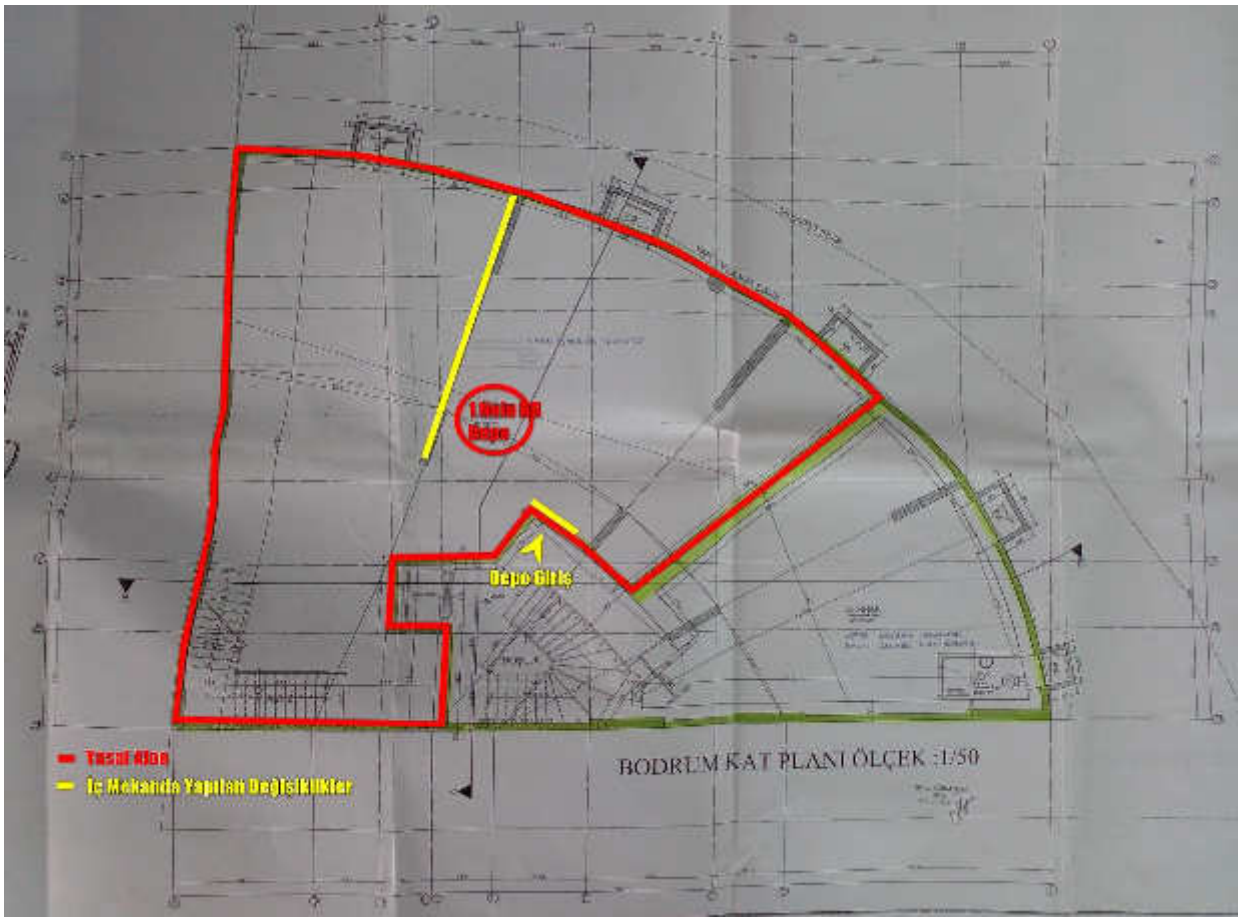
PAFTA NO :20M2A
ADA NO : 58
PARSEL NO: 552
MİKTARI :632,65.M2

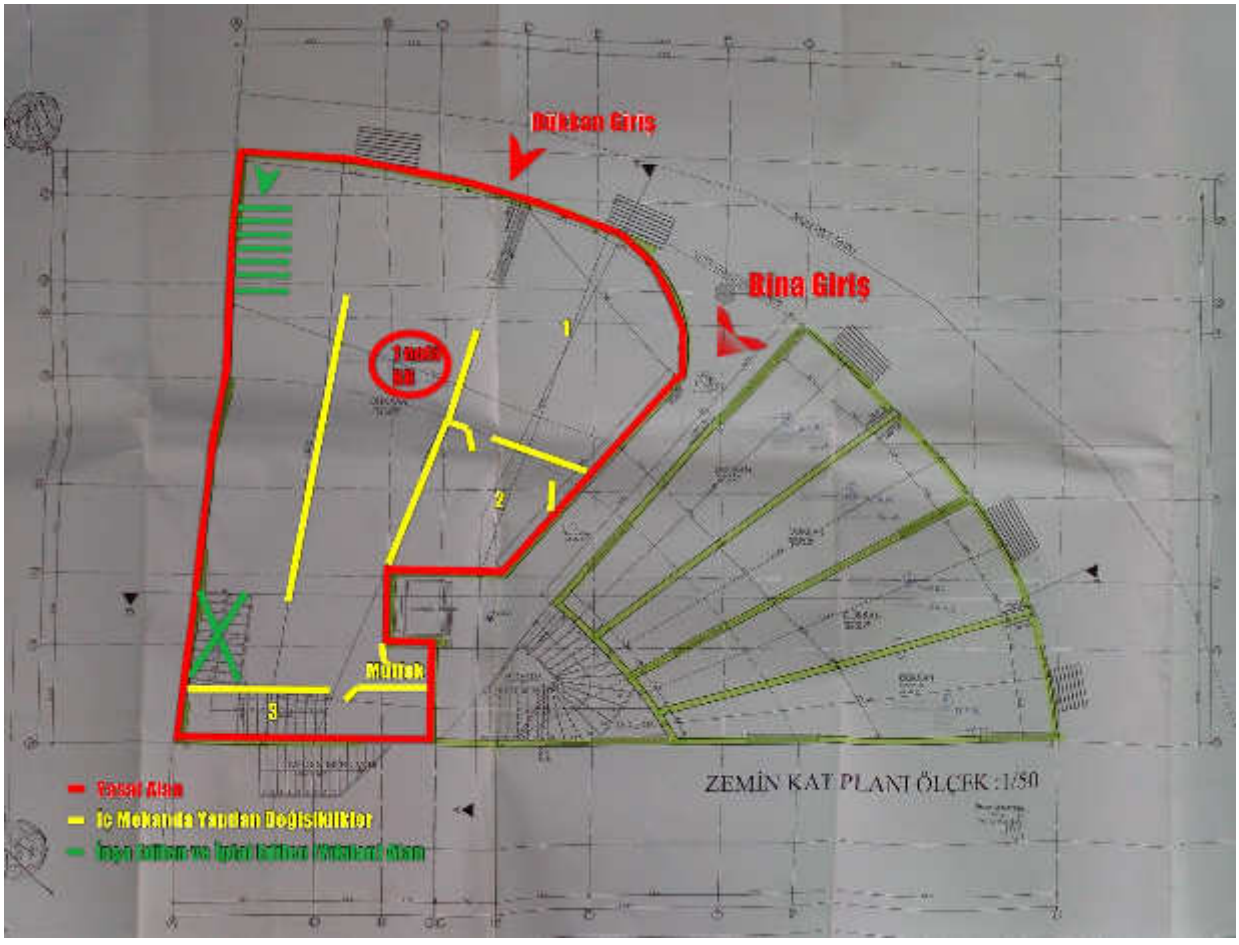
K-3990

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmaz mal'ın tamamı Seviyen Fehim evlatları Hüseyin Saydam,Feyzi Saydam,Avni Saydam,Melahat Yaşar adlarında kayıtlı iken iş bu taşınmaz üzerine 15 bağımsız bölümden ibaret yapacakları Kargir Yapı için Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğünden 17/4/2006 tarih 2006/21 proje nosu ile Genel İnşaat projesinde nevileri gösterilen bağımsız bölümler için iş bu liste K.M Kanunu'nun 12/C maddesi gereğince iş bu liste tarafımızdan tanzim edilmiş olup,İş bu liste gereği kat irtifakı tesis edilmesini arz ve talep ederiz.

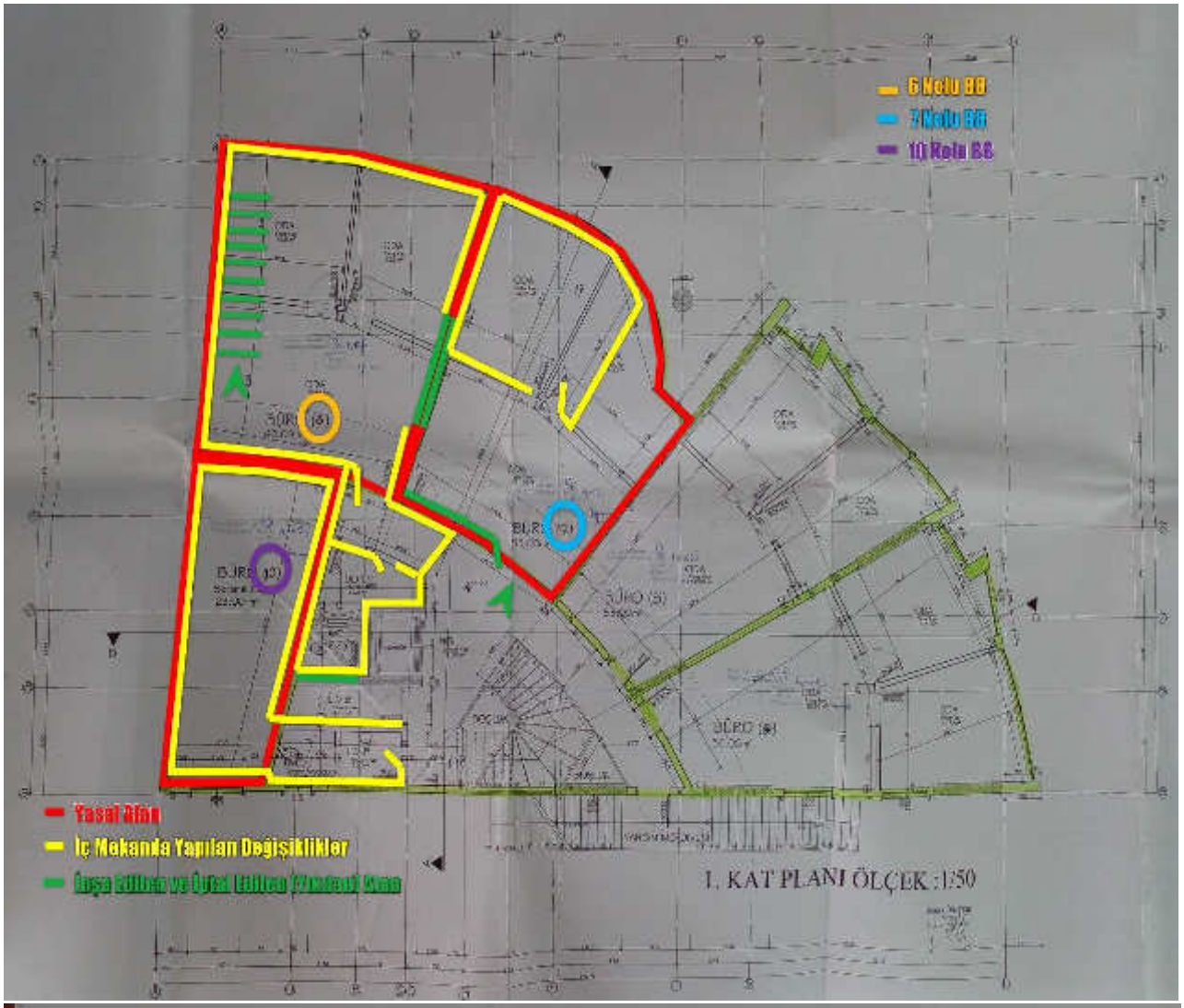
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsapayı	Bedeli	Bağımsız Bölüm Maliki	Hissesi	Eki
Zemin Kat	1	İşyeri	1300/3750	1.300.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	1/4	1 nolu Depo
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
					Melahat YAŞAR	1/4	
Zemin Kat	3	İşyeri	200/3750	200.000.00YTL	Melahat YAŞAR	TAM	Yok
Zemin Kat	4	İşyeri	200/3750	200.000.00YTL	Avni SAYDAM	TAM	Yok
Birinci Kat	6	İşyeri	175/3750	175.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	1/4	
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
Birinci Kat	7	Büro	175/3750	175.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	¼	Yok
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
					Melahat YAŞAR	1/4	
Birinci Kat	9	Büro	175/3750	175.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	1/4	Yok
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
Birinci Kat	10	Büro	100/3750	100.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	1/4	Yok
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
					Melahat YAŞAR	1/4	
İkinci Kat	12	Büro	150/3750	150.000.00YTL	Fevzi SAYDAM	TAM	Yok
İkinci Kat	13	Büro	150/3750	150.000.00YTL	Avni SAYDAM	TAM	Yok
İkinci Kat	14	Büro	150/3750	150.000.00YTL	Melahat YAŞAR	TAM	Yok
Çatı Kat	15	Büro	250/3750	250.000.00YTL	Hüseyin SAYDAM	1/4	Teras
					Fevzi SAYDAM	1/4	
					Avni SAYDAM	1/4	
					Melahat YAŞAR	1/4	

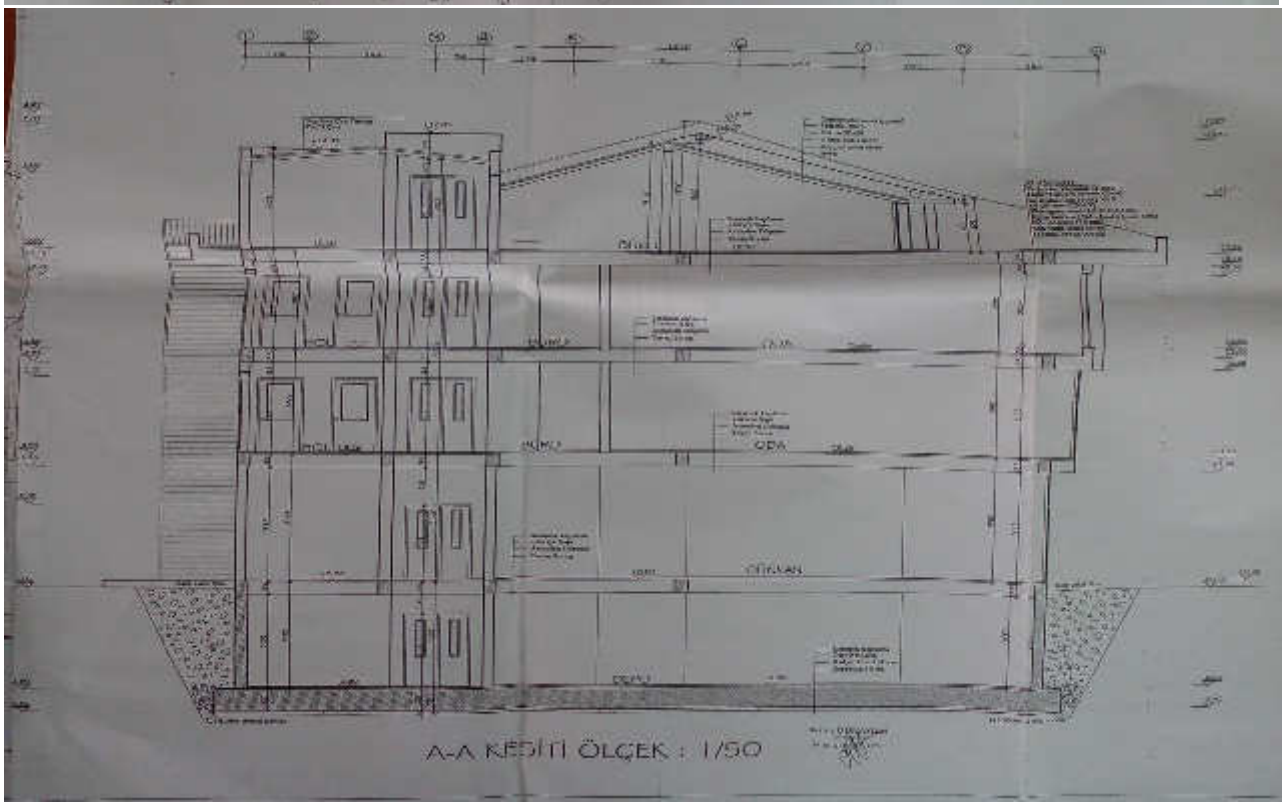
Hüseyin SAYDAM Fevzi SAYDAM Avni SAYDAM Melahat YAŞAR

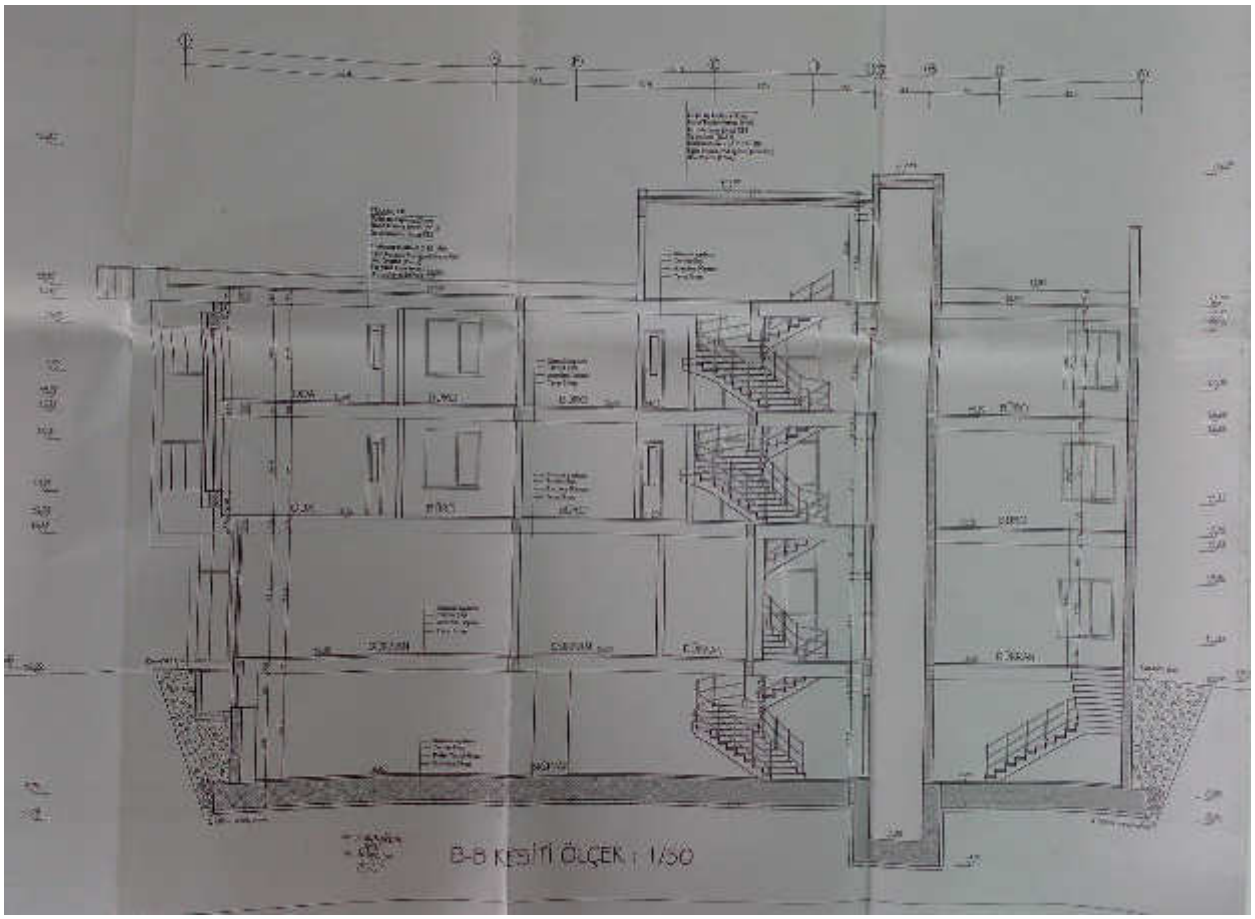

Depo Giriş
Tescil Alan
İç Mekanda Yapılan Değişiklikler
BODRUM KAT PLANI ÖLÇEK :1/50


Dükkan Giriş
Bina Giriş
1
2
3
Müştak
Tescil Alan
İç Mekanda Yapılan Değişiklikler
ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK :1/50

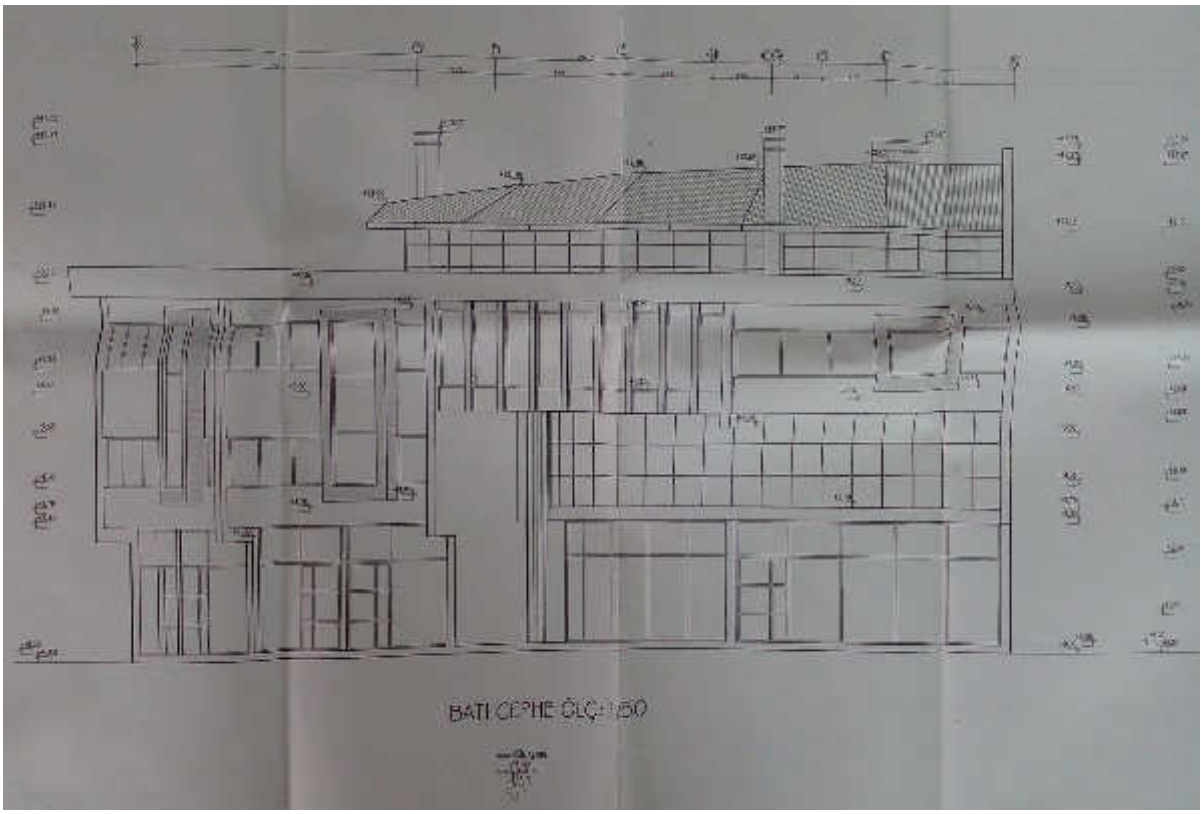
Kat Planı

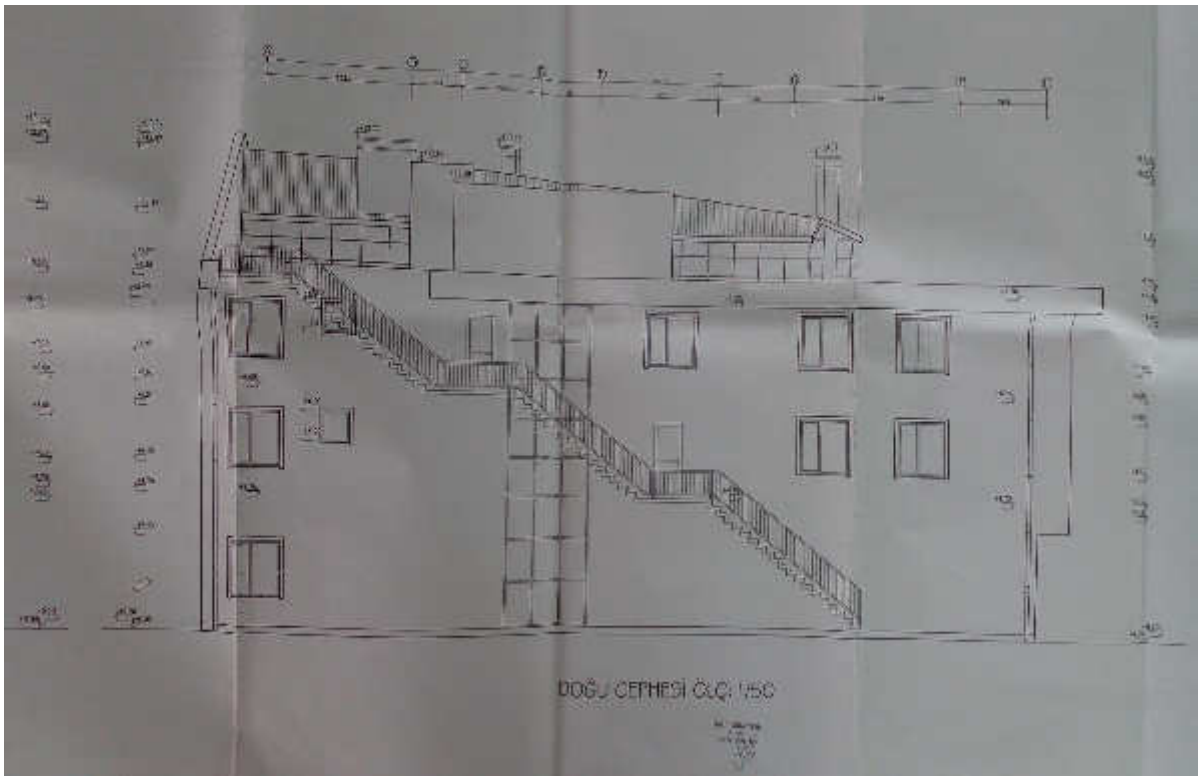

6 Nolu BB
7 Nolu BB
10 Nolu BB
Yasal Alan
İç Mekanda Yapılan Değişiklikler
1. KAT PLANI ÖLÇEK :1/50


A-A KESİTİ ÖLÇEK : 1/50

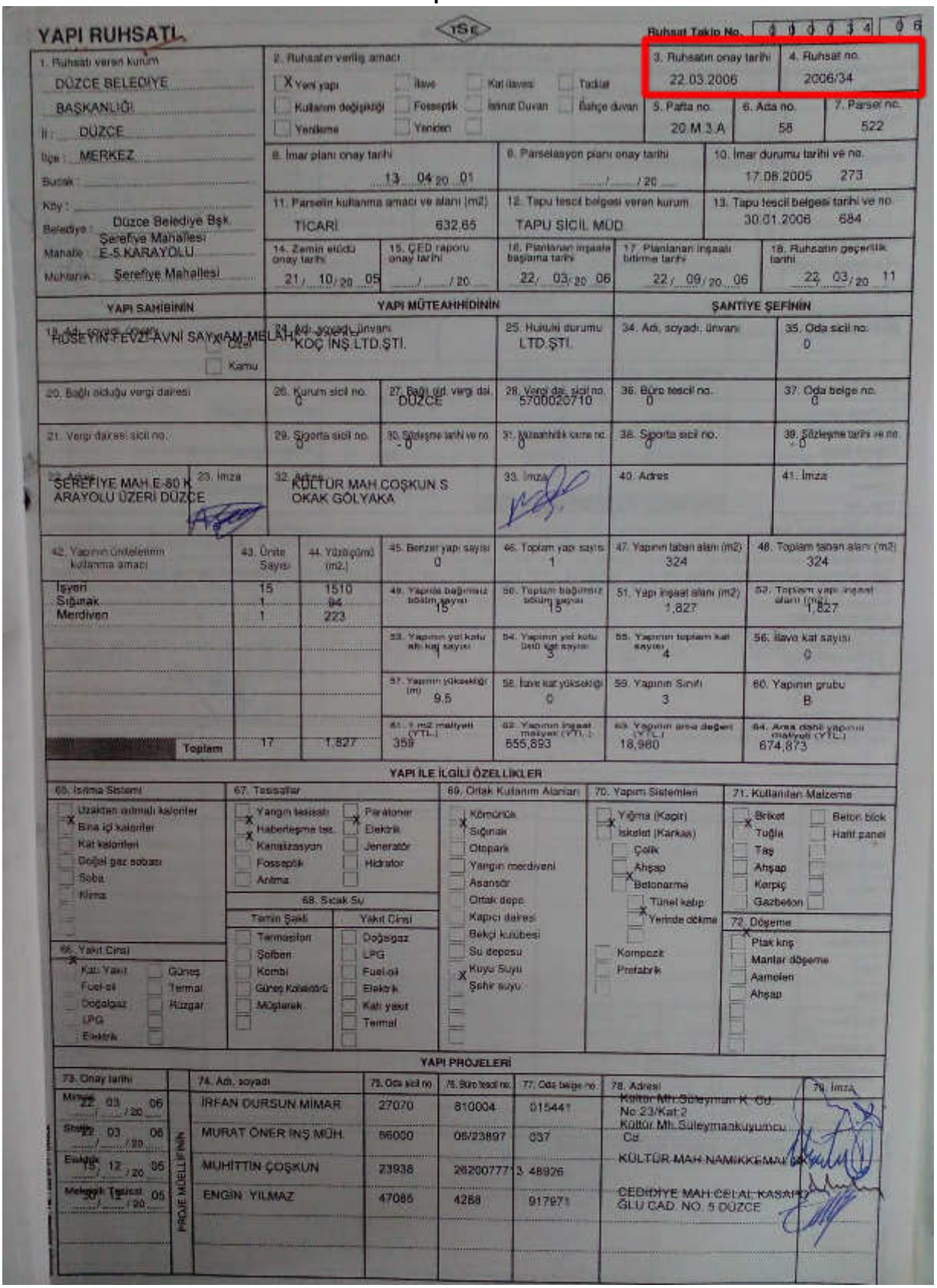

B-B KESİTİ ÖLÇEK : 1/50


KUZEY CEPHE ÖLÇ: 1/50


BATI CEPHE ÖLÇ: 1/50


DOĞU CEPHESİ ÖLÇ: 1/50

Yeni Yapı Ruhsatı



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 000034 06

1. Ruhsatı veren kurum: DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: DÜZCE
İlçe: MERKEZ
Belediye: Düzce Belediye Bşk.
Mahalle: Şerefiye Mahallesi E-5 KARAYOLU
Muhtarlık: Şerefiye Mahallesi

2. Ruhsatın verliş amacı: X Yeni yapı; İlave; Kat ilavesi; Tadilat; Kullanım değişikliği; Fosseptik; İstinat Duvarı; Bahçe duvarı; Yenileme; Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: 22.03.2006
4. Ruhsat no: 2006/34
5. Pafta no: 20 M 3 A
6. Ada no: 58
7. Parsel no: 522
8. İmar planı onay tarihi: 13/04/2001
9. Parselasyon planı onay tarihi: / /
10. İmar durumu tarihi ve no: 17.08.2005 273
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2): TİCARİ 632,65
12. Tapu tescil belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜD.
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 30.01.2006 684
14. Zemin etüdü onay tarihi: 21/10/2005
15. ÇED raporu onay tarihi: / /
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 22/03/2006
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 22/09/2006
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 22/03/2011

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı soyadı / ünvanı: HÜSEYİN FEVZİ AVNİ SAYKAM-MELAHAT SAYKAM
Özel / Kamu
19. Adresi: ŞEREFİYE MAH E-80 K. ARAYOLU ÜZERİ DÜZCE
20. Bağlı olduğu vergi dairesi
21. Vergi dairesi sicil no.
22. Adresi
23. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı, soyadı, ünvanı: KOÇ İNŞ.LTD.ŞTİ.
25. Hukuki durumu: LTD.ŞTİ.
26. Kurum sicil no: 0
27. Bağlı old. vergi dai.: DÜZCE
28. Vergi dai. sicil no: 5700020710
29. Sigorta sicil no: 0
30. Sözleşme tarihi ve no: 0
31. Müteahhitlik karne no: 0
32. Adresi: KÜLTÜR MAH COŞKUN S OKAK GÖLYAKA
33. İmza

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı, soyadı, ünvanı
35. Oda sicil no: 0
36. Büro tescil no: 0
37. Oda belge no: 0
38. Sigorta sicil no: 0
39. Sözleşme tarihi ve no: 0
40. Adres
41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite Sayısı	44. Yüzölçümü (m2)
İşyeri	15	1510
Sığınak	1	94
Merdiven	1	223
Toplam	17	1.827

45. Benzer yapı sayısı: 0
46. Toplam yapı sayısı: 1
47. Yapının taban alanı (m2): 324
48. Toplam taban alanı (m2): 324
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 15
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 15
51. Yapı inşaat alanı (m2): 1,827
52. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 1,827
53. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1
54. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 3
55. Yapının toplam kat sayısı: 4
56. İlave kat sayısı: 0
57. Yapının yüksekliği (m): 9,5
58. İlave kat yüksekliği: 0
59. Yapının Sınıfı: 3
60. Yapının grubu: B
61. 1 m2 maliyeti (YTL): 359
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 555,893
63. Yapının arsa değeri (YTL): 18,980
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 674,873

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

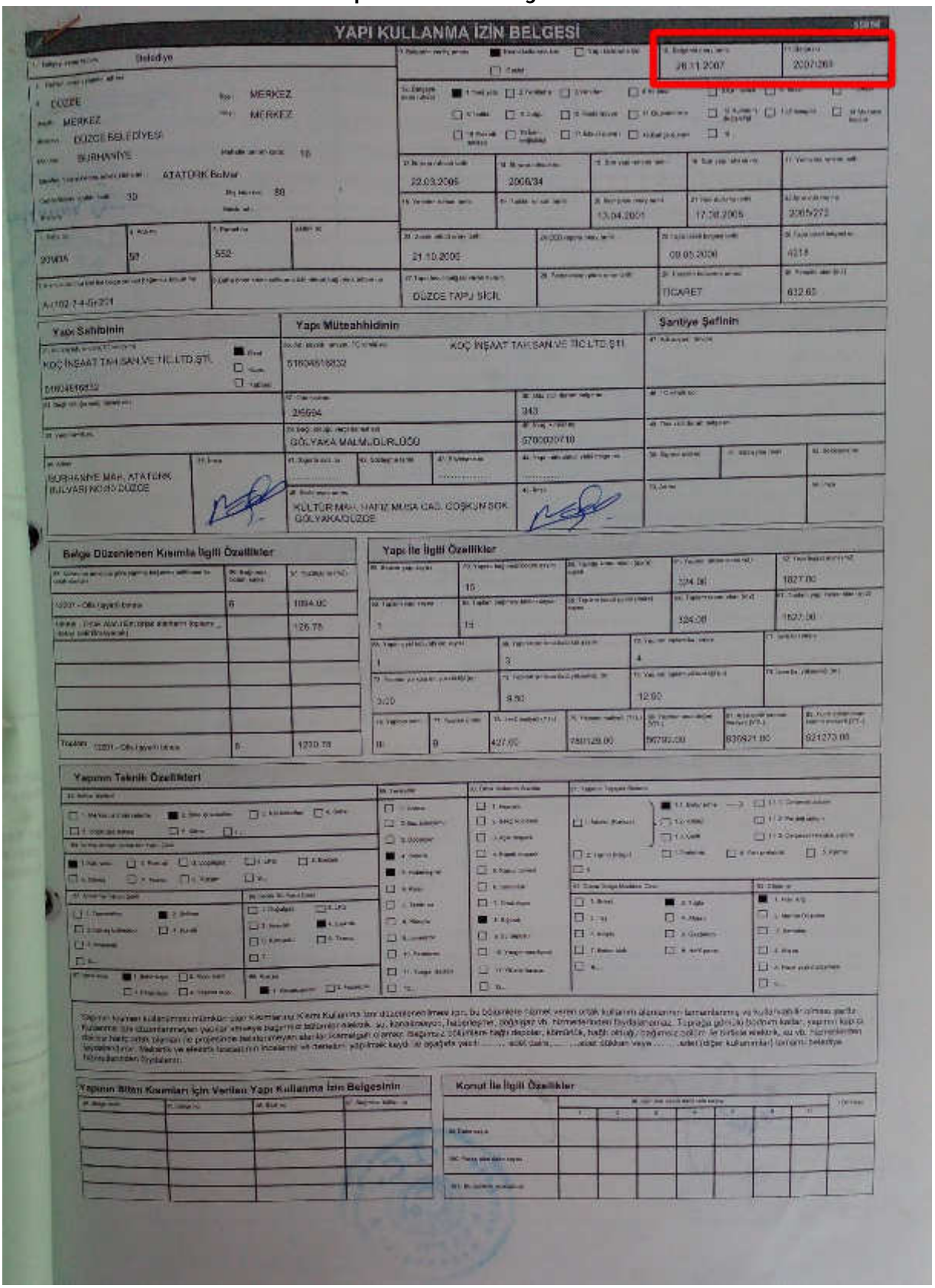
65. Isıtma Sistemi: Uzaktan otomatik kalorifer; X Bina içi kalorifer; Kat kalorifer; Doğal gaz sobası; Soba; Klima
66. Yakıt Cinsi: X Katı Yakıt; Fuel-oil; Doğalgaz; LPG; Elektrik; Güneş; Termal; Rüzgar
67. Tesisatlar: X Yangın tesisatı; X Haberleşme tes.; Kanalizasyon; Fosseptik; Arıtma; Paratoner; Elektrik; Jeneratör; Hidrofor
68. Sıcak Su — Temin Şekli: Termosifon; Şofben; Kombi; Güneş Kolektörü; Müştemlek — Yakıt Cinsi: Doğalgaz; LPG; Fuel-oil; Elektrik; Katı yakıt; Termal
69. Ortak Kullanım Alanları: X Kömürlük; Sığınak; Otopark; Yangın merdiveni; Asansör; Ortak depo; Kapıcı dairesi; Bekçi kulübesi; Su deposu; X Kuyu Suyu; Şehir suyu
70. Yapım Sistemleri: X Yığma (Kagir); İskelet (Karkas); Çelik; X Ahşap; X Betonarme; Tünel kalıp; X Yerinde dökme; Kompozit; Prefabrik
71. Kullanılan Malzeme: X Briket; Tuğla; Taş; Ahşap; Kerpiç; Gazbeton; Beton blok; Hafif panel
72. Döşeme: X Ptak kiriş; Mantar döşeme; Asmolen; Ahşap

YAPI PROJELERİ

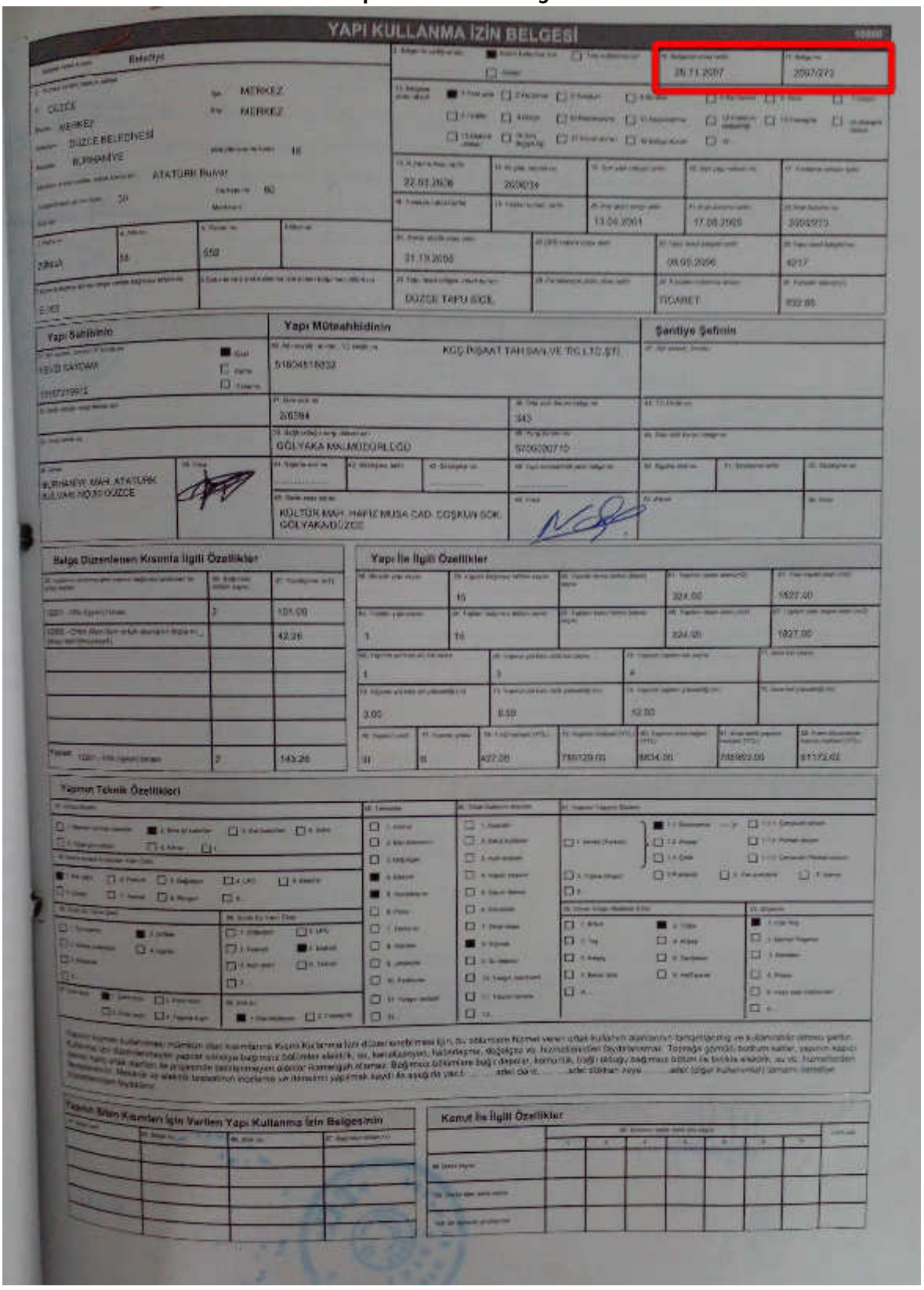
	73. Onay tarihi	74. Adı, soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
Mimari	22/03/2006	İRFAN OKSUN MİMAR	27070	810004	015441	Kültür Mh. Süleyman K. Cd. No:23/Kat:2 Kültür Mh. Süleymankuyumcu Cd.	
Statik	22/03/2006	MURAT ÖNER İNŞ. MÜH.	66000	05/23897	037		
Elektrik	15/12/2005	MUHİTTİN ÇOŞKUN	23938	26200777	3 48926	KÜLTÜR MAH NAMIKKEMAL CD.	
Mekanik Tesisat	30/12/2005	ENGİN YILMAZ	47085	4258	917971	CEDİDİYE MAH CELAL KASAPOĞLU CAD. NO: 5 DÜZCE	

PROJE MÜELLİFİNİN

Yapı Kulanım İzin Belgesi



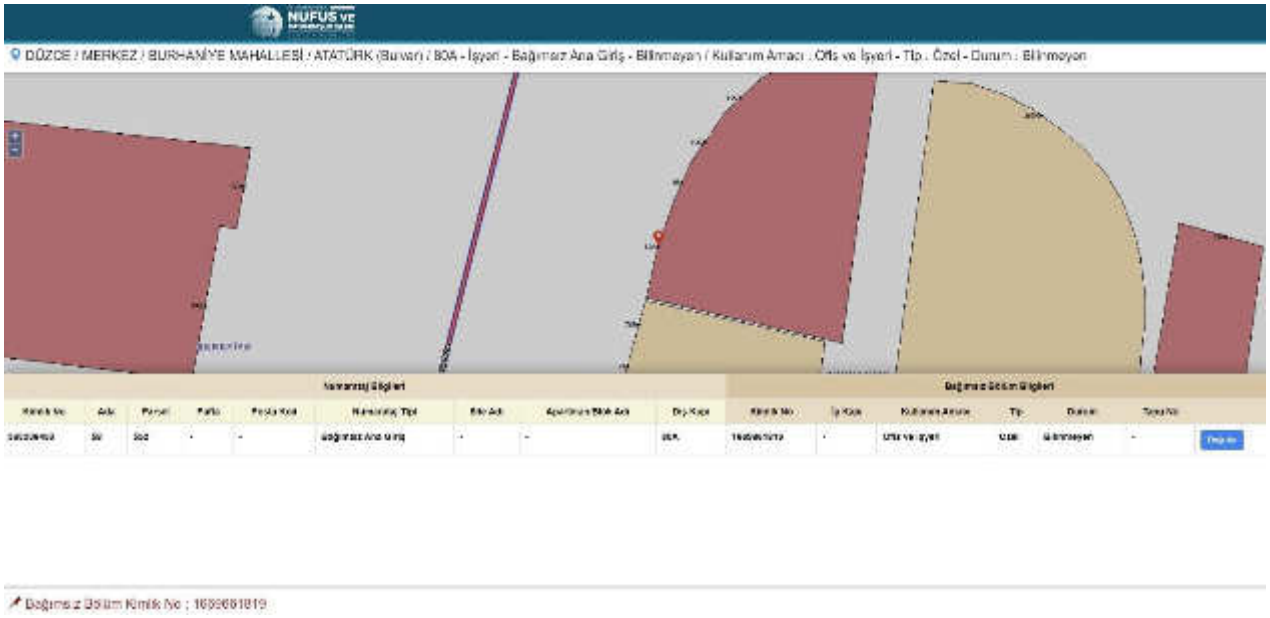
Yapı Kulanım İzin Belgesi

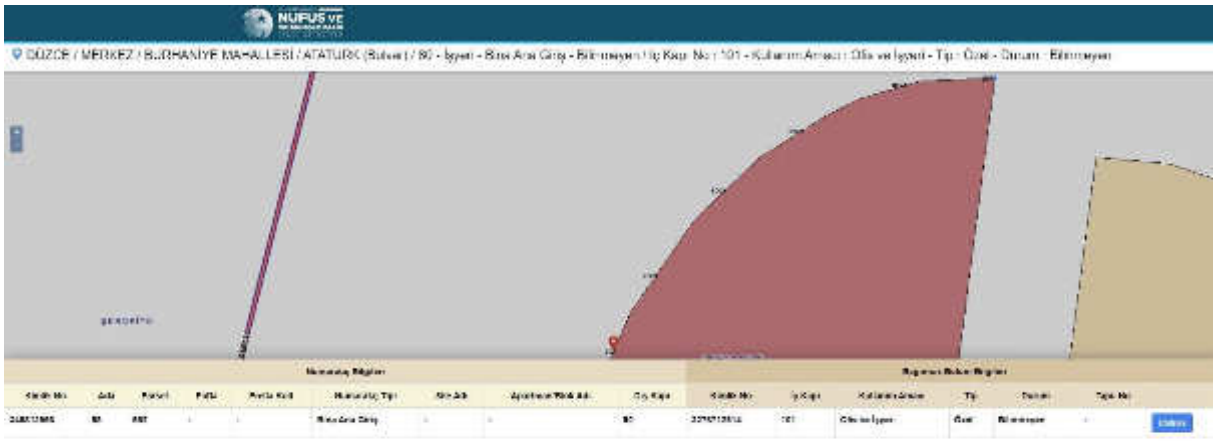


İmar Durum

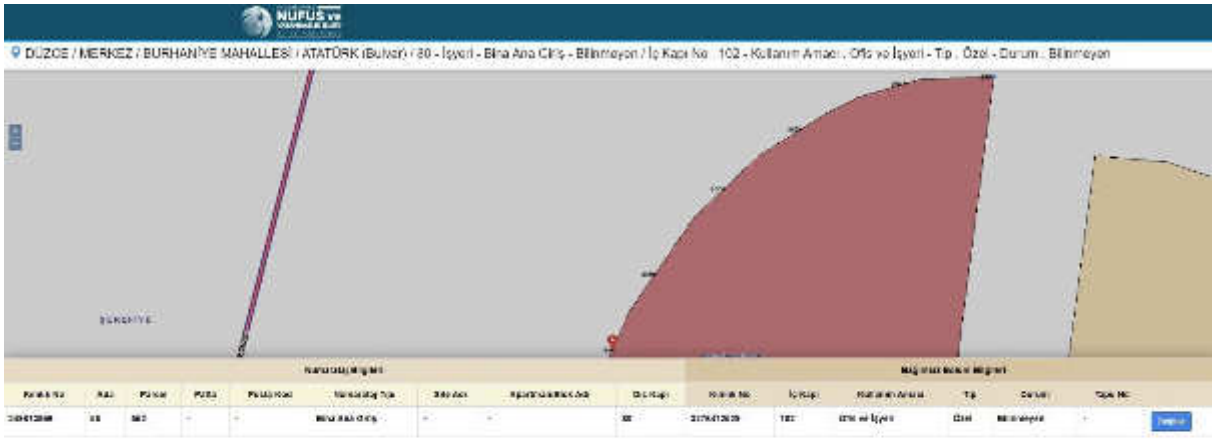


UAVT

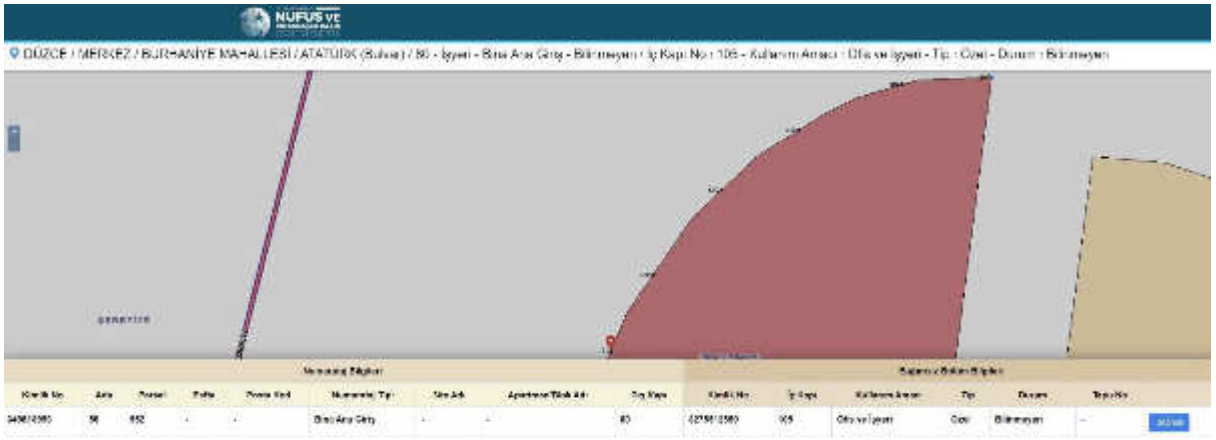




Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3276712514

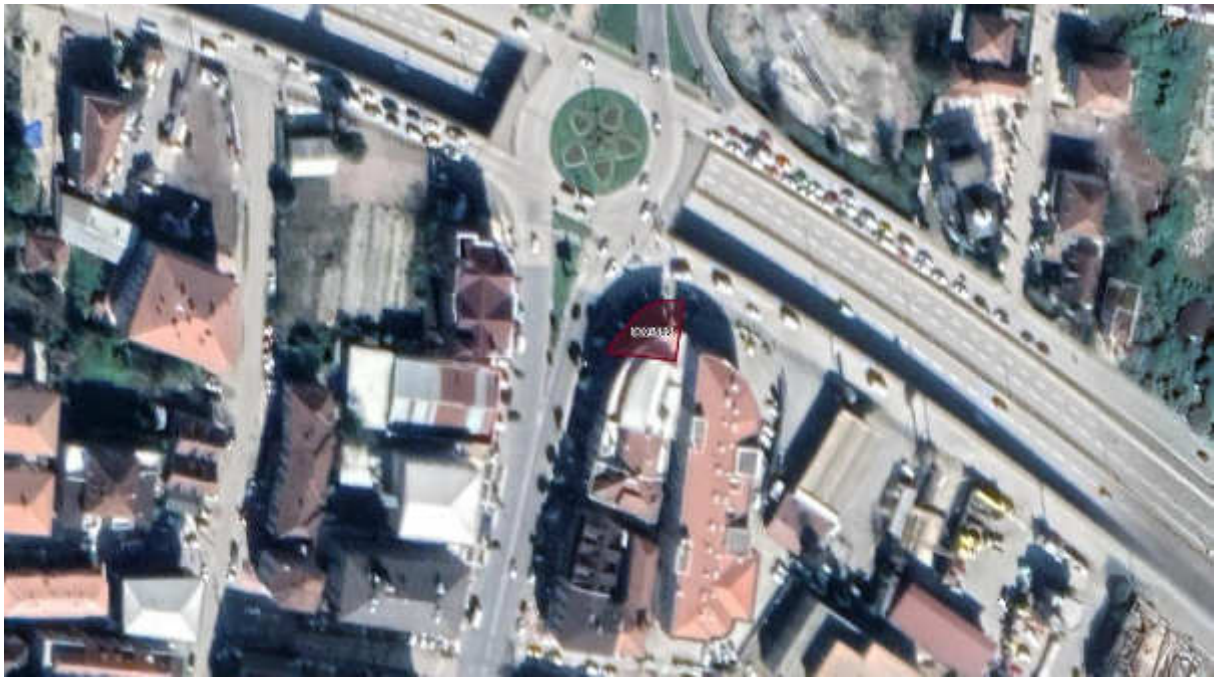


Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3276412529



Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3275912559

KONUM





TAKYIDAT BILGILERI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 2-2-2023 17:11

webtapu

Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009023079904	C012023020205050056380531	7990

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	972/552
Taşınmaz Kimlik No:	12875533	AT Yüzölçüm(m2):	632.65
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BURHANİYE	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	13/1239	Arsa Pay/Payda:	1300/3750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	betonarme iş yeri ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -BU TAŞINMAZ FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ NE AYNİ SERMAYE OLMUŞTUR.) Tarih: 04/08/2014 Sayı: 16063(Şablon: Diğer)	(SN:7836442) KAYSERİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Düzce - 08-08-2014 10:14 - 12173	-

		VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: TADİLAT PROJESİ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	TADİLAT PROJESİ İŞLENDİ(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 9/5/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1194119	Depo	EKLENTİ: 1 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
373817646	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 27-02-2017 4055	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

BİLGİ AMAÇLIDIR

Beyan	MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/10/2019 tarih 34229 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 2020/1742 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Düzce - 17-01-2023 16:47 - 3057	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	2470000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Düzce - BURHANİYE - (Aktif) - 972 Ada - 552 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2470000.00 TL	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5sxSt6Ecdg14i** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2023 17:12

webtapu

Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009023079904	C01202302020505005638053 1	7990

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	12771803
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı:	Düzce
Mahalle/Köy Adı:	BURHANİYE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	13/1244
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	972/552
AT Yüzölçüm(m2):	632.65
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞ YERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//6
Arsa Pay/Payda:	175/3750
Ana Taşınmaz Nitelik:	betonarme iş yeri ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BU TAŞINMAZ FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ NE AYNİ SERMAYE OLMUŞTUR.) Tarih: 04/08/2014 Sayı: 16063(Şablon: Diğer)	(SN:7836442) KAYSERİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Düzce - 08-08-2014 10:14 - 12173	-

		VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: TADİLAT PROJESİ) Tarih: - Sayı: (Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	TADİLAT PROJESİ İŞLENDİ(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	YÖNETİM PLANI : 9/5/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
373817642	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 27-02-2017 4055	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/10/2019 tarih 34229 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM			

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 2020/1742 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Düzce - 17-01-2023 16:47 - 3057	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	2470000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Düzce - BURHANİYE - (Aktif) - 972 Ada - 552 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2470000.00 TL	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **_6-KtVujBB4Ok** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2023-17:12

webtapu

Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009023079904	C01202302020505005638053 1	7990

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	13628639
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı:	Düzce
Mahalle/Köy Adı:	BURHANİYE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	13/1245
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	972/552
AT Yüzölçüm(m2):	632.65
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//7
Arsa Pay/Payda:	175/3750
Ana Taşınmaz Nitelik:	betonarme iş yeri ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -BU TAŞINMAZ FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ NE AYNİ SERMAYE OLMUŞTUR.) Tarih: 04/08/2014 Sayı: 16063(Şablon: Diğer)	(SN:7836442) KAYSERİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Düzce - 08-08-2014 10:14 - 12173	-

		VKN:		
Beyan	Diğer (Konusu: TADİLAT PROJESİ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	TADİLAT PROJESİ İŞLENDİ(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	YÖNETİM PLANI : 9/5/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
373817648	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 27-02-2017 4055	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/10/2019 tarih 34229 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM			

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 2020/1742 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Düzce - 17-01-2023 16:47 - 3057	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	2470000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Düzce - BURHANİYE - (Aktif) - 972 Ada - 552 Parsel - 7 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2470000.00 TL	Düzce - 10-04-2019 15:50 - 8722	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **nQraOhiOj4Cqh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 2-2-2023 17:12

Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009023079904	C012023020205050056380531	7990

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	12875536
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı:	Düzce
Mahalle/Köy Adı:	BURHANİYE
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	13/1248
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	972/552
AT Yüzölçüm(m2):	632.65
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brut YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//10
Arsa Pay/Payda:	100/3750
Ana Taşınmaz Nitelik:	betonarme iş yeri ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TADİLAT PROJESİ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Düzce - 26-09-2007 13:49 - 10337	-
Beyan	TADİLAT PROJESİ İŞLENDİ(Şablon: Diğer)		Düzce -	-

			26-09-2007 13:49 - 10337	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 9/5/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
480025204	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-04-2019 8724	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 08/10/2019 tarih 34229 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 2020/1742 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET			

BİLGİ AMAÇLIDIR

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETİN ÜNVANI ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞECEKTİR, AYNI SERMAYE OLACAKTIR) Tarih: 03/01/2017 Sayı: 2017/178	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7836442) KAYSERİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Düzce - 09-01-2017 11:33 - 526	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Düzce - 17-01-2023 16:47 - 3057	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **lV3PYMerpjkGxf** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

LİSANSLAR VE SERTİFİKALAR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405306

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Osman Doğan PESEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.01.2019 No : 411407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.10670 08.08.2019
Konu :Listeye alınma

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Balmumcu Mah. Morbasan Sok.
Koza İş Merkezi Sit. A Blok Apt. No:10
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 08.08.2019 tarihli ve 5 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle; Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma tarihinizi belirtir bir yazı verilmesi talep edilmektedir.

Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 *"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"* uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebiniz Kurulumuzun 25.07.2019 tarihli 42/969 sayılı toplantısında uygun bulunmuştur.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000, İnternet: http://www.spk.gov.tr
Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Süzer Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345600
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : **526fc835-205a-49e6-b6e5-8faf14f5d0ad**
https://dogrulama.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz.
Bilgi için: Demet AKMAZ TERCAN
BAŞUZMAN
dakmaz@spk.gov.tr