

## DEĞERLEME RAPORU

**Merkez / DÜZCE**  
(Arsa)

**Rapor No: 2013/4404**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - III kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	21 Haziran 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 185 ada, 6 no'lu parseli, Merkez / DÜZCE
Tapu Bilgileri Özeti	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parselde kayıtlı "altında dükkânı olan kargir ev ve arsa"
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hali hazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Konut + Ticaret Alanı Bitişik nizam, 3 kat, Bina yüksekliği (h <sub>max</sub> ): 10,50 m
Parselin Yüzölçümü	113,91 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerinde "ticari amaçlı bir bina" inşa edilmesidir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	2.960.000	1.530.000	1.165.000
Gelir İndirgeme	3.600.000	1.865.000	1.415.000
Nihai Sonuç	2.960.000	1.530.000	1.165.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KILIMCI (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYIR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri .....	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4. UYGUNLUK BEYANI.....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
5.a) Mülkiyet durumu.....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	6
5.c) İmar durumu incelemesi .....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu .....	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	8
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	9
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	9
7.c) Bölge analizi .....	10
7.d) Piyasa bilgileri .....	11
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	13
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	14
8.a) Değerleme yöntemleri .....	14
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	14
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	15
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	18
10. SONUÇ .....	19

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

- RAPORU TALEP EDEN** : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi,  
185 ada, 6 no'lu parsel,  
Merkez / DÜZCE
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - III kayıt no'lu
- MÜŞTERİ NO** : 818
- RAPOR NO** : 2013/4404
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 14 Haziran 2013
- RAPOR TARİHİ** : 21 Haziran 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin  
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak eden esas olarak gayrimenkullere-gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Projesi - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet dükkân

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Düzce
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Cami Kebir
PAFTA NO	: 20.M.4.B
ADA NO	: 185
PARSEL NO	: 6
NİTELİĞİ	: Altında dükkânı olan kargir ev ve arsa (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 113,91 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 3080
CİLT NO	: 3
SAYFA NO	: 287
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013

(\*) Parsel üzerinde yer alan yapı 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 depremlerinde hasar görmüş olup 25.03.2000 tarihli Düzce Valiliği kararı ile orta hasarlı bina olarak tespit ve tescil edilmiştir. 03.05.2013 tarihli yıkım izin belgesi ile binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir. (Bkz. Ekler - Deprem hasar kararı ve yıkım izin belgesi)

Parselin üzerindeki yapının yıkılmış olması nedeniyle niteliğinin "arsa" olarak tescil edilmesi uygun olacaktır.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Düzce İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 14.06.2013 tarihi ve saat 14:05 itibari ile yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### **5.c) İmar durumu incelemesi**

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın 08.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Revize Uygulama İmar Planı paftasında "Konut + Ticaret Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- o **Yapı nizamı:** Bitişik
- o **Kat adedi:** 3
- o **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ):** 10,50 m
- o Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
- o Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
- o Bodrum kat inşâ edilebilir.
- o Ön çekme mesafesi imar planına göre belirlenir.

Parsei üzerinde yer alan bina 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 depremlerinde hasar görmüş olup 25.03.2000 tarihli Düzce Valiliği kararı ile orta hasarlı bina olarak tespit ve tescil edilmiştir. 03.05.2013 tarihli yıkım izin belgesi ile binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir. (Bkz. Ekler - Deprem hasar kararı ve yıkım izin belgesi)

**Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

Taşınmazın mülkiyeti daha önce Güzin MALATYALI'ya ait iken 21.02.2013 tarih ve 2314 yevmiye no'lu satış işlemi ile mülkiyet Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın yüzölçümü daha önce 121,94 m<sup>2</sup> iken 08.03.2013 tarih ve 3080 yevmiye no'lu "cins değişiklikleri ve kamu adına yola terk işlemi" ile yüzölçümü 113,91 m<sup>2</sup> olmuştur.



## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 185 ada, 6 no'lu parseldir.

Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.

İstanbul Caddesi'ne cepheli olan taşınmazın bitişiğinde İstanbul Kır Pidesi ve Düzce Kuzey Kafkas Kültür Derneği, karşı cephesinde Yapı ve Kredi Bankası Şubesi ve Mansur Bayram Caddesi, yakın çevresinde ise LCW Mağazası ile zemin katları dükkân ve mağaza, normal katları ofis amaçlı olarak kullanılan 3-4 katlı binalar yer almaktadır.

Taşınmazın cepheli olduğu İstanbul Caddesi bölgenin ana arterlerinden biri olup yoğun bir yaya ve araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Düzce Belediyesi.....	: 500 m
Sakarya.....	: 80 km
İzmit.....	: 115 km
Körfez.....	: 145 km
Gebze.....	: 162 km
İstanbul (Kadıköy).....	: 203 km
Ankara (Kızılay).....	: 236 km

### 6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü 113,91 m<sup>2</sup>'dir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- İstanbul Caddesi'ne cephelidir.
- Halihazırda boş durumdadır.
- Zemini beton kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin parsel üzerinde "ticari amaçlı bina" inşâ edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlere başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Düzce İli

- Bolu, Sakarya ve Zonguldak illeriyle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır.
- Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 160 m'dir.
- D100 Karayolu ile TEM Otoyolu üzerinde yer almaktadır.
- Bu yollar il merkezinden geçmektedir.
- Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer almaktadır.
- Karadeniz Bölgesi sınırları içinde kaldığından genel özellikleri ile Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Ancak Karadeniz ikliminin yanı sıra Akdeniz ve Karasal iklimleri arası geçiş özelliği gösterir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilin toplam nüfusu 346.493'dür.
- Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir
- Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar.
- Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir.
- Metropolilere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoyol bağlantılı olarak yapılmaktadır.
- Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır.
- Ulaşım ağında Anadolu illerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık arsalar

1. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat" yapılaşma hakkına sahip 725 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 4.350.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.000,-TL)  
İlgilisi / Kültür Emlak Tel.: 0380 514 99 55
2. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat" yapılaşma hakkına sahip 299 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 1.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.180,-TL)  
İlgili Tel.: 0380 514 16 32
3. Kültür Mahallesi'nde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "2 kat" yapılaşma hakkına sahip 777 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 1.700.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.190,-TL)  
İlgilisi / Çabam Emlak Tel.: 0380 514 11 71
4. Cami Kebir Mahallesi'nde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "2 kat" yapılaşma hakkına sahip 295 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.695,-TL)  
İlgilisi / Çabam Emlak Tel.: 0380 514 11 71
5. Aziziye Mahallesi'nde yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat" yapılaşma hakkına sahip 1.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 9.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.295,-TL)  
İlgili Tel.: 0544 416 25 11
6. Cami Kebir Mahallesi'nde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "2 kat" yapılaşma hakkına sahip 1.530 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.575,-TL)  
İlgilisi / Özenler Emlak Tel.: 0532 284 75 90
7. Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde; İstanbul Caddesi'nde satılık bina olması halinde arsa payı dâhil m<sup>2</sup> satış değerinin 15.000,-TL ilâ 18.000,-TL aralığında, satılık arsa olması halinde ise m<sup>2</sup> satış değerinin 22.000,-TL ilâ 30.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.  
Kuşçuoğlu Emlak Tel.: 0554 965 13 29 / Tecer Emlak Tel.: 0380 512 21 68  
Düzce Yuvam Emlak Tel.: 0380 514 22 44 - 0532 356 29 83

## Satılık dükkanlar ve binalar

1. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, brüt 852 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.560.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.005,-TL)  
İlgili Tel.: 0542 411 81 81
2. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.000,-TL)  
İlgilisi / Serbest Emlak Tel.: 0380 524 10 24
3. İstanbul Caddesi'ne cepheli, brüt 16 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 220.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 13.750,-TL)  
İlgili Tel.: 0533 216 52 00
4. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, brüt 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 8.335,-TL)  
İlgilisi / Elit Emlak Tel.: 0380 524 55 44
5. İstanbul Caddesi'ne cepheli, brüt 24 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 725.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 30.210,-TL)  
İlgilisi / Elit Emlak Tel.: 0380 524 55 44
6. Merkez'de, DSI karşısında yer alan, İstanbul - Ankara Karayolu'na sıfır konumlu, 1.592 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, 3 katlı, toplam 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 2.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 10.000,-TL)  
İlgilisi / Kuşçuoğlu Emlak Tel.: 0532 202 09 81
7. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, 3 katlı, toplam 326 m<sup>2</sup> kullanım alanlı bina 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.065,-TL)  
İlgilisi / Çabam Emlak Tel.: 0380 514 11 71

**Not:** Tüm emsallerde pazarlık payı mevcuttur.

## 7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

---

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gayrimenkul fiyatlarının maksimum seviyeye ulaştığı İstanbul Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Mevcut imar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etken:

- Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



## 8. DEĞERLEME SÜRECİ

### 8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılmasında) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

## **9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m<sup>2</sup> ve toplam pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### **SATILIK ARSA İÇİN EMSAL ANALİZİ**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri; 6.000, 4.180, 2.190, 1.695, 5.295 ve 4.575,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın şerefıyesi konum bakımından bu emsallerden kıyaslanamayacak şekilde çok daha fazladır. Öte yandan bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde İstanbul Caddesi'nde satılık arsa olması halinde arsa m<sup>2</sup> satış değerinin 22.000,-TL ilâ 30.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle ortalama emsal 26.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

### **Ulaşılan sonuç:**

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> değeri için **26.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre değerlemeye konu parselin toplam pazar değeri:**

113,91 m<sup>2</sup> x 26.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  (2.961.660) **2.960.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## **9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç**

---

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin finansal değeri ile projenin finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

### **I - Proje geliştirme maliyetinin finansal değeri**

### **II - Projenin finansal değeri**

## **Proje hakkında genel bilgiler**

---

İmar durumuna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Arsa alanı 113,91 m<sup>2</sup>'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
  - Yapı nizamı: Bitişik
  - Kat adedi: 3
  - Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>): 10,50 m
  - Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
  - Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
  - Bodrum kat inşâ edilebilir.
- Buna göre parsel üzerinde; 100 m<sup>2</sup> oturma alanı, bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ve toplam brüt 400 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip bir bina inşâ edilebilmektedir.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

## I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller:

#### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m<sup>2</sup> maliyet listesinden hareketle yapı sınıfı III-B ve m<sup>2</sup> maliyeti 585,-TL olarak kabul edilmiş ve mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile **müteahhitlik kârı dâhil** ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **1.000,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.
- İnşaat süresi 1 yıl olarak tahmin edilmiştir.
- İnşaat süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri;  
400 m<sup>2</sup> x 1.000,-TL/m<sup>2</sup> = **400.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller:

#### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Projenin finansal değerinin bulunmasında binanın tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 3.005, 5.000, 13.750, 8.335, 30.210, 10.000 ve 3.065,-TL'dir.
- Satış değerlerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
- Ayrıca bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde İstanbul Caddesi'nde satılık bina olması halinde m<sup>2</sup> satış değerinin 15.000,-TL ilâ 18.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Bu bilgilerden hareketle projenin arsa payı dâhil ortalama m<sup>2</sup> satış değeri yaklaşık **10.000,-TL** olarak belirlenmiştir.
- Satış süresinin 1 yıl içerisinde olacağı tahmin edilmiştir.
- Satış işleminin süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

### Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin finansal değeri;  
400 m<sup>2</sup> x 10.000,-TL/m<sup>2</sup> = **4.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle "projenin satış hasılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" değerlerinin farkından ortaya çıkan "geliştirilmiş arsa değeri" aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PROJENİN FİNANSAL DEğERİ (TL)	
Proje hasılatı	4.000.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	400.000
<b>GELİŐTİRİLMİŐ ARSA DEğERİ</b>	<b>3.600.000</b>

**Not:** Yukarıda ulaşılan tüm değerler proje hakkında genel kabullerin tamamının gerçekleşmesi halinde geçerlidir. Bu Őartların herhangi birinin oluşmaması halinde, raporumuzda gelir indirgeme yöntemiyle ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

### 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	2.960.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.600.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa Şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değeri **2.960.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için,

**2.960.000,-TL** (İkimilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.960.000,-TL ÷ 1,9320 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.530.000,-USD**)

(2.960.000,-TL ÷ 2,5460 TL/EURO (\*)  $\cong$  **1.165.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,9320 TL ve 1,-EURO = 2,5460 TL'dir.

Parselin KDV dâhil toplam pazar değeri 3.492.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Haziran 2013

(Ekspertiz tarihi: 14 Haziran 2013)

Saygılarımızla,



Tarık ACAYIR  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

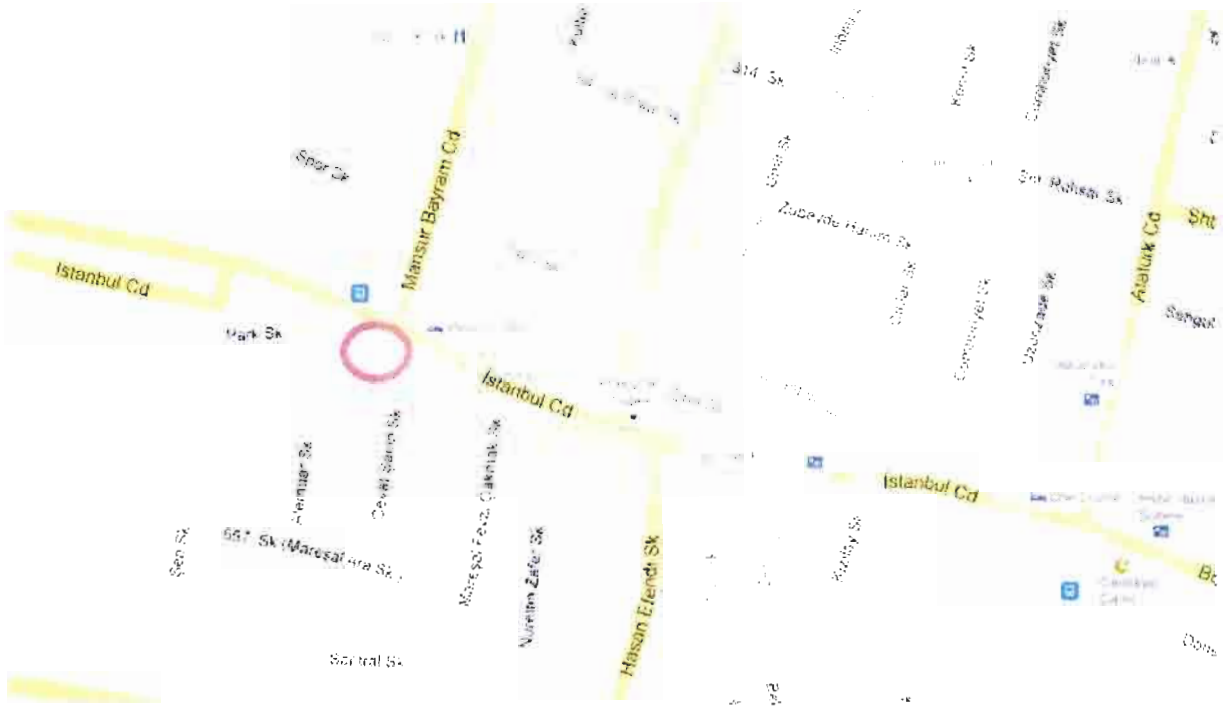


İsmail KILIMCI  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki :**

- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS yazısı
- İmar durumu örneği
- Deprem hasar kararı ve yıkıma ilişkin yazışmalar (4 sayfa)
- Yıkım izin belgesi
- İnşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)






İl	DÜZCE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	CAMİKEBİR		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
0,00	20 M 4 B	185	6		113,91 m <sup>2</sup>	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR EV VE ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 12262694
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri ve Kamu adına yola terk işleminden.
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3080	3	287		08/03/2013	Cilt No.
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarihi	<small>NOT : Mülkiyetin devri bu tapu senedi ile kesin olarak hükme bağlanmıştır. ** Tüzel ve Kurum Mülkiyetinde olan taşınmazların tapu sicili Mülkiyet Sicilinde Bilgi Amaçlıdır</small>					Tarih

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 12262694  
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ  
Kurum Adı : Düzce TM  
Mahalle / Köy Adı : CAMIKEBİR Mah.  
Mevkii :  
Cilt / Sayfa No : 3 / 287  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 185/6

Yüzölçüm : 113,91 m2

Ana Taş. Nitelik : ALTINDA DÜKKANI OLAN KARGIR EV VE ARSA

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
232514741	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		113,91	Satış - 21/02/2013 - 2314-	--













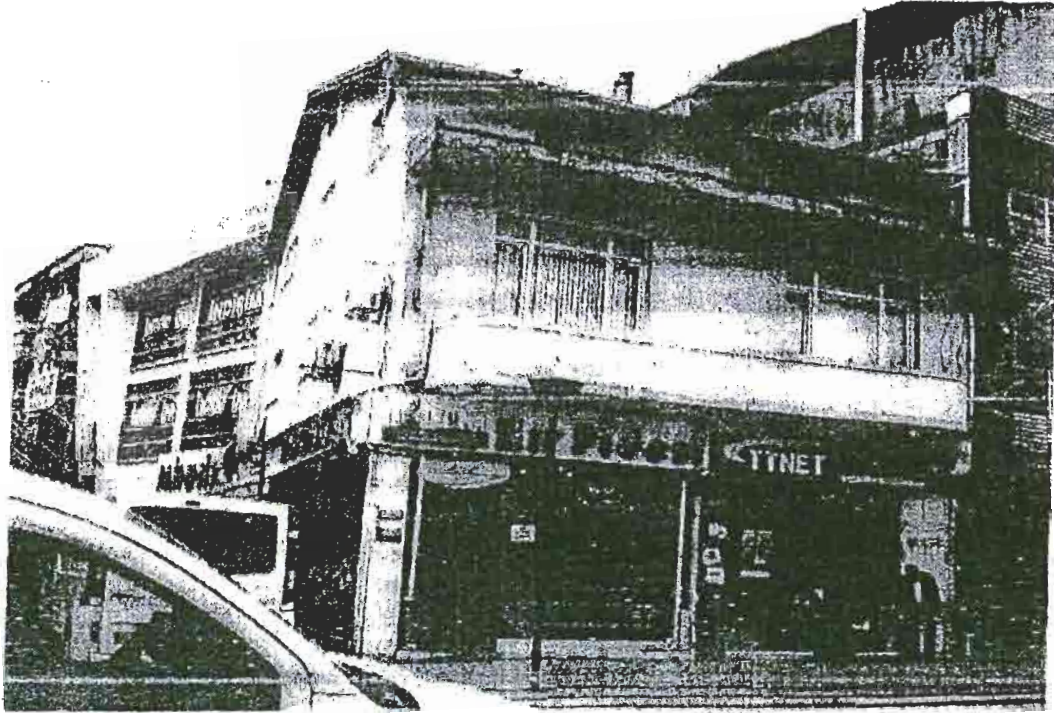
53	HASAN KAPLAN	HUSEYİN	1938	K	
54	BAKİ CEVİZCI	MUSTAFA	1950	K	
55	OSMAN ABAN	OSMAN	1950	K	
56	GEVRİBE BAĞÇAL	CEMAL	1958	K	
57	KEMAL SENSÖZ	ALİ	1958	K	
58	BEDRİYE GÜL	CEMAL	1961	K	
59	HATİNAT ELALOĞ	İSMAIL	1962	K	
60	HACER SAHİN	AHMET		K	
61	SENZALALAY	İNŞAĞ	1964	K	
62	DAVUT SEBETÇİ	MUSTAFA	1968	K	
63	NEVZAT BAĞINDIR	YAHYA	1968	K	
64	SABRİ DEĞİNKAYA	ALİ	1971	K	
65	MAHİR KAHVECİ	YAKUP	1978	K	
66	HÜSEYİN AYDIN	HALİ	1982	K	
67	NEVZAT ÇALISKAN	MEHMET	1981	K	
68	ALİ GENK	EYUP	1984	K	
69	MUSTAFA ÇELİK	MEHMET	1982	K	
70	ASİYE ÖZTÜRK	ABDULLAH	1955	K	
71	MUSTAFA MUSTUNOĞ	KEMAL	1949	K	
72	M. NURİ DEMİRÖZ	MUSTAFA	1957	K	
73	NEZAHAT TEKİN	VAHİT	1988	K	
74	İSMAIL YILMAZ	KEMAL	1982	K	
75	CEMAL YILMAZ	KEMAL	1987	K	
76	BAHRİYE ÖZCAN	RAFET	1938	K	
77	ŞERİFE YILMAZ	ALİ	1960	K	
78	AYŞE CAN	ALİ	1958	K	TAPUSUZ
79	AHMET YILMAZ	KEMAL	1955	K	
80	ALİ FIRAT	HUSAMETTİN	1956	K	
81	KEVAER SOĞAN	ALİ	1964	K	
82	NECMİ YILMAZ	KEMAL	1959	K	
83	MUSTAFA GÜLAÇTI	HÜSEYİN	1938	K	
84	OSMAN ALTINISIK	MUSTAFA	1938	K	
85	HAMİRET ATASEVEN	NIYAZI	1955	K	
86	MUZAFFER CAN	BALIM	1938	K	
87	MARBUDE CAN	SUDAYIR	1926	K	
88	NAZMIYE SAHİN	ALİ	1964	K	
89	GELLAR ORHAN	SEMİL	1949	K	
90	NEZAHAT AĞAR	ALİ	1942	K	
91	HATİGE MELENLİ	ALİ	1953	K	
92	HAYRİYE ÜDEOĞLU	MUSTAFA	1928	K	
93	ABDULLAH SAHİN	MUSTAFA	1956	K	EMLAK BEYAN NOK
94	MEHMET İSBİLEN	HASAN	1966	K	
95	MELİHA İSBİLEN	HAMİT	1938	K	
96	BERDUN KİRCİ	FEVA	1956	K	
97	MUHSİN ÖZTÜRK	ÖMER	1957	K	
98	DIRMUS KALAYCI	MAHMUT	1954	K	
99	M. SADI İSBİLEN	HASAN	1959	K	
100	ELZİN MALATYALI	OSMAN	1927	K	
101	REYHAN ARVA	PERHAT	1945	K	
102	RECEP ÖZENİR	MUSTAFA	1949	K	
103	FATMA TEVEK	MUSTAFA	1953	K	
104	OSMAN HAYRİ	EMİR	1937	K	
105	RAMAZAN FERİD	HALİ	1957	K	
106	HCAHİN ÖZDAR	ETAHSİN	1943	K	İNŞAAT HALİNDE
107	KIN YAVUZ	FAHRETTİN	1952	K	
108	EMRİYE SENSÖZ	İZZET	1941	K	
109	SARFET YERLİK	SALİM	1946	K	
110	MURRİLE ERDOĞ	SERVEL	1960	K	
111	VASEL ÇORLU	HÜSEYİN	1968	K	
112	ABDULKERİM ZEYLANE	KERİM	1946	K	
113	SEVİNÇ	MUSTAFA	1926	K	





DÜZCE İLİ ORTA DERECEDE HASARLI KONUT VE İŞYERLERİ DURUM TESPİT FORMU

ADRES BİLGİLERİ				BİNA SAHİBİNİN			
İLÇE / BELDE	MERKEZ	TÜZÜM NO		ADI	YUSUF KURBAN (ESKİ KİRAÇI)		
MAHALLE / KÖY	CAMİKEBİR MAH	ADİ		SOYAD	GUZİN MALATYALI (MS)		
CADDE / SOKAK	İSTANBUL CAD	BABA ADI		DOĞUM TARİHİ			
BİNA NO	21						
KAPİ NO							
TAPU BİLGİLERİ / BİNA BİLGİLERİ							
TAPU KAYDI (Man. Köy)				ADA	185	PARSEL	6
YAPIL KULLANILIYORMU?				EVEY	X	HAYIR	
				METRUK		YIKIK	
BİNA KAT SAYISI	Z+1	BİNA YÜZ	12	BOY (m)	12	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	
TAŞIYICI SİSTEMİ		BETONARME				168	
BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	3	KONUT		İŞYER	0	DEPO	
YAPILYI KULLANANLAR				MAL SAHİBİ BİLGİLERİ			
BİNA DURUMU				KİRAÇI BİLGİLERİ			
KAT	K.NO	PC	KONUT MS	KİRAÇI ADI SOYADI	BABA ADI	D. TARİHİ	BAAE A
Z	21A	T.C.	KİRAÇI	GUZİN MALATYALI			İSTANBUL KİR PİDEĞİ
Z	21B	T.C.	KİRAÇI	GUZİN MALATYALI			TUNAY TELEKOM
Z	21C	BOS	BOS	GUZİN MALATYALI			



KODLU HARİT MS: Mülh Sahibi KİRC Kıracı T. Ticarethane K. Konut

Fotoğraf No:

AÇIKLAMALAR/ÖNERİLER

MAHALİNDE TESPİT YAPANLAR

AD SOYAD: ERİŞ SAHTİYANCI

ERİŞ TOKHAY

ÜNV:

İstanbul

İMZA:

ET

AD SOYAD:

UNVAN:

İMZA:

**Elit**  
Gayr menkul Değer emc A.Ş.

RAPOR NO: 2013/4404



DÜZCE İL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : MSİ/DÜZCE/13/835  
KONU : Orta hasarlı yapı.

16.01/2013

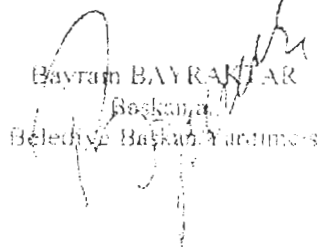
Sayın: Celal MALATYALI  
Tunaşevler Mahallesi İstanbul Caddesi Bina No: 21  
DÜZCE

İmar, Çanakçı, Mahallesi 185 ada 6 parselde bulunan orta hasarlı binanıza onarım ve güçlendirme ribatını alması binanıza rağmen beşine kadar onarım ve güçlendirme işlemlerini tamamlayıp yapı kullanım izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Valilik Meclisinin 28 Aralık 2012 tarihli 2389 sayılı yazılarında belirtildiği gibi 1999 depremleri sonrası orta hasar olarak tespit edilen yapıların 6306 sayılı kanun kapsamında afet riski taşıyıp taşımadığının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara incelettirilme süreciyle tespit ettirmeniz gerekmektedir.

Binanızın afet riski taşımadığı tespit raporlarıyla belirlendikten sonra bu raporlarla birlikte İl Afet Acil Durum Müdürlüğüne müracaat etmeniz halinde binanız orta hasar kapsamından çıkarılacaktır. Aksi halde 7269 sayılı yasa kapsamında yasal işlem yapılacaktır.

Gereğini önemle rica ederim.

  
Bayram BAYRAKTAR  
Başkan  
Belediye Başkan Yardımcısı

İmar ve Şeh. Müd. İmz. M. B. C. SANCAKLI  
İmar ve Şeh. Müd. İmz. H. GÜNAL

11/01/2013

11/01/2013







## TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:  
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<b><u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u></b>	<b>Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m<sup>2</sup></b>
<b><u>I. SINIF YAPILAR</u></b>	
<b>A GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>85,00</b>
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>145,00</b>
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>235,00</b>
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhaneye	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>320,00</b>
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>370,00</b>
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>III. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR.....</b>	<b>490,00</b>
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)	
. Basımevleri, matbaalar	
. Soğuk hava depoları	
. Konutlar (dört kata kadar-dört kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Akaryakıt ve gaz istasyonları	
. Kampingler	

- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR**.....

585,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**IV. SINIF YAPILAR**

**A GRUBU YAPILAR**.....

650,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR**.....

730,00

- . İş merkezleri
- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**C GRUBU YAPILAR**.....

840,00

- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . Otel (3 yıldızlı) ve moteller

- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### **V. SINIF YAPILAR**

**A GRUBU YAPILAR..... 1.040,00**

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m<sup>2</sup> üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR..... 1.270,00**

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri-hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Hastaneler
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- . Oteller (4 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**C GRUBU YAPILAR..... 1.450,00**

- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**D GRUBU YAPILAR..... 1.750,00**

- . Opera, tiyatro, bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

#### **Açıklamalar:**

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.


2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2013 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2013 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.






## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	İsmail KİLİMCİ		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	11 Mayıs 1970		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Genel Müdür (Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.) Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	İnşaat Mühendisi		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400127 – 17.07.2003		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>		<b>Görev Unvanı</b>
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek		Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	Tarık ACAYİR	
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	20 Eylül 1973	
<b>GÖREV UNVANI</b>	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
<b>MESLEĞİ</b>	İşletmeci	
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400327 - 06.07.2006	

### ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
DUD - Değerleme Uzmanları Derneği  
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği  
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

### DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

### VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400127

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
TEVFİK METİN AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

## **AYNI GAYRİMENKUL İÇİN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPORLAR**

---

### **1) 2013 Yılı**

---

**Rapor Tarihi** : 04 Şubat 2013  
**Rapor No** : 2012/12286  
**Raporu Hazırlayanlar** : İsmail KILIMCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYIR (Değerleme Uzmanı)  
**Nihai Değer (KDV hariç)** : 3.050.000,-TL