

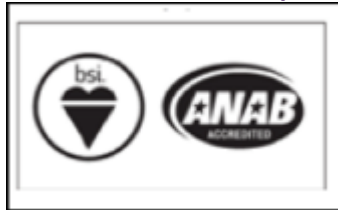
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

DÜZCE / KAYNAŞLI / DARIYERİBAKACAK KÖYÜ
G26C03BLA-B-C PAFTA / 235 PARSEL
57 ve 59 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

TEMMUZ 2014

2014_400_95/5



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	4
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	5
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	5
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	5
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/ PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	5
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	6
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	6
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	9
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	9
5.2. EKONOMİK VERİLER	9
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	12
5.4. BÖLGE VERİLERİ	17
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	19
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	19
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	19
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	21
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	21
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	24
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	24
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	24
10. RAPOR EKLERİ	25
11. SERTİFİKASYONLAR:	37

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, G26C03BLA-B-CPafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksan Altı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli ana gayrimenkulde tesis edilen kat mülkiyetine göre 1/96'şar arsa paylı "Mesken-Dubleks" nitelikli 57 ve 59 numaralı bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.07.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.07.2014
RAPORUN TARİHİ	: 16.07.2014
RAPOR NUMARASI	: 14_400_095_5
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazın satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 06.09.2013 tarih, 13_400_98 numaralı ve 10.03.2014 tarih, 14_400_31_1 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Harita Y.Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE
ŞİRKETİN ADRESİ	Tel:(216) 388 05 09 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: PUPA GAYRİMENKUL KİRALAMA VE YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. NO:147 K:8 Şişli/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksanaltı Adet Konut ve Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli ana gayrimenkulde tesis edilen kat mülkiyetine göre, "Mesken-Dubleks" niteliğine sahip 57 ve 59 bağımsız bölüm nolu gayrimenkullerin güncel satış değerinin tespit edilmedi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Dariyeribakacak Köyü, G26C03BLA-B-C Pafta, 235 Parsel üzerinde yer alan "Doksan Altı Adet Konut, Sosyal Tesis ve Tarla" nitelikli gayrimenkulde konumlu, "Mesken-Dubleks" niteliğine sahip 57 ve 59 numaralı bağımsız bölümlerdir. Gayrimenkullere ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Veriler

Tablo. 1 : Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ									
İLİ		: DÜZCE							
İLÇESİ		: KAYNAŞLI							
MAHALLESİ		: -							
KÖYÜ		: DARIYERİBAKACAK							
SOKAĞI		: -							
MEVKİİ		: AKTAŞ							
PAFTA NO		: G26C03BLA-B-C							
ADA NO		: -							
PARSEL NO		: 235							
YÜZÖLÇÜMÜ		: 94.416,86							
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ		: DOKSAN ALTI ADET KONUT VE SOSYAL TESİS VE TARLA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ									
Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Cilt/Sahife	Tapu/Yevmiye	
-	ZEMİN	-	57	1/96	MESKEN-DUBLEKS	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)	1/66	07.07.2014/1281	
-	ZEMİN	-	59	1/96	MESKEN-DUBLEKS		1/68	07.07.2014/1281	

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

07.07.2014 tarihinde konu gayrimenkullere yönelik alınan takyidat belgelerinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. adına kayıtlı iken 07.07.2014 tarih, 1281 yevmiye ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Düzce İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü'nden alınan 09.07.2014 tarih 37027336-000-5591 sayılı resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel; Bolu İl İdare Kurulu'nun 02.06.1998 tarih ve 1211 sayılı kararı ile onaylanmış mevzi imar planında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Söz konusu mevzi imar planına göre bahse konu parselde yapılaşma koşulları; yoldan 5 metre ve yandan 3 metre çekmek koşuluyla, Emsal: 0,15 ve yapı yüksekliği 6,50 metre ve kat adedi 2'dir.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Düzce İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde ve Kaynaşlı Tapu Müdürlüğü'nde konu taşınmazlara ait arşiv dosyası incelenmiş ve aşağıdaki belgeler görülmüştür:

- 12.11.1998 tarih, 79 sayılı; toplam 13.608,00 m² alanlı, toplam 90 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiş olan "**Yeni Yapı Ruhsatı**",
- 08.07.2002 tarih, 35 sayılı; 13.920,00 m² konut alanlı (96 adet villa) ve 550 m² sosyal tesis (1 adet) olmak üzere; toplamda 14.470 m² alan ve 97 ünite için düzenlenmiş olan "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**",
- 12.11.1998 tarih, 79 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş olan ilk mimari proje,
- 14.06.1999 tarih, 168 sayılı konut tadilat projesi,
- 14.06.1999 tarih, 167 sayılı sosyal tesis projesi incelenmiştir.

Not: 1999 yılında düzenlenmiş olan tadilat projesi ile sitenin mevcut hali birbiriyle uyumludur. Bu tadilat projesine ait tadilat yapı ruhsatı imar arşivi dosyasında bulunmamıştır. Dosyadaki bazı belgelerin Düzce İli, il statüsü kazandıktan (2005) sonra Bolu İli'nden getirilmesi aşamasında kaybolmuş olabileceği beyan edilmiştir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgeleri düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek mevzuat gereği yasal süreci tamamlanmıştır.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Düzce İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü'nden alınan 03.09.2013 tarih 37027336-310.05.01-7440 sayılı resmi yazıya göre değerlendirme konusu parsel; Bolu İl İdare Kurulu'nun 02.06.1998 tarih ve 1211 sayılı kararı ile onaylanmış mevzi imar planında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

Son üç yılda parselde ait imar planında tanımlanan yapılaşma şartları ve fonksiyonuna ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

İlgili kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda imar mevzuatı gereği yasal gerekliliklerin tümü yerine getirilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLRİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

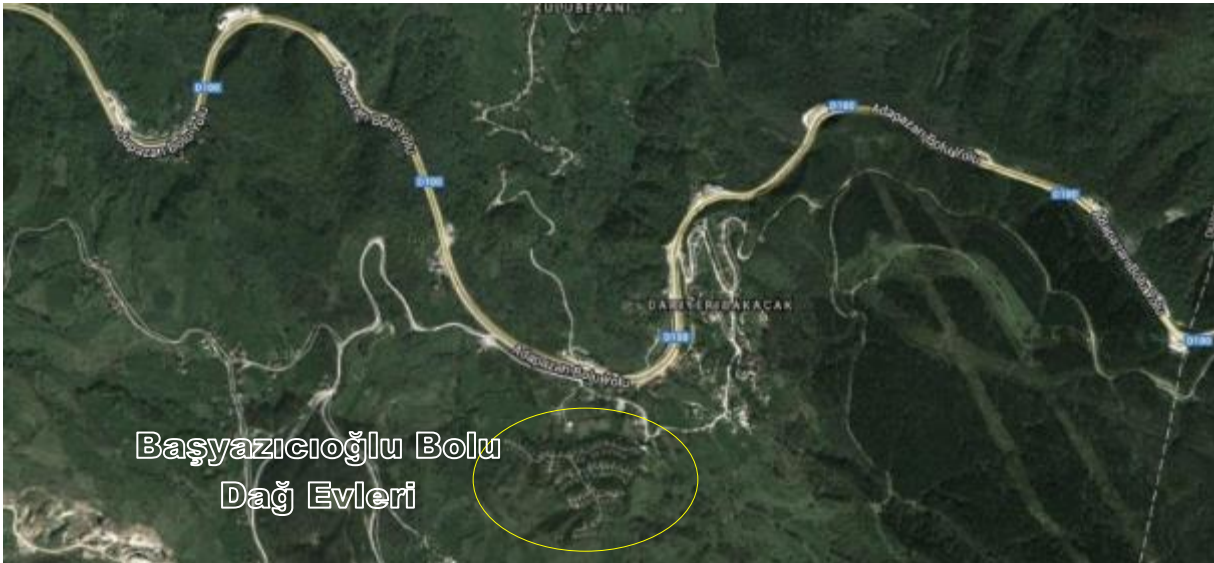
4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Başyazıcıoğlu Bolu Dağ Evleri Sitesi 94.416,86 m² arazi üzerine 96 adet aynı tip dubleks villa ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Ankara'ya 180 km, İstanbul'a 225 km mesafedeki Bolu Dağ Evleri; Bolu-Adapazarı yolunun Bolu Dağı üzerinde, Adapazarı istikametine giderken anayolun ~250m güneyinde yer almaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkulün yakın çevresinde köy yerleşik alanı dışında yapılaşma yaygın değildir. Site genelinde doluluk oranı düşük olup kullanımların genellikle tatil dönemleri boyunca gerçekleşmekte olduğu site görevlisinden öğrenilmiştir.

Kaynaşlı İlçesi



Darıyeribakacak Köyü



Başyazıcıoğlu Bolu Dağ Evleri Sitesi 57 ve 59 Numaralı Bağımsız Bölümler



Tablo. 2 Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıklar

Merkezler	Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	0,25
E-80 Karayolu	2,10
Kaynaşlı İlçe Merkezi	6,00
Düzce İl Merkezi	21,60
Ankara	180,00
İstanbul	225,00

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü, G26C03BLA-B-C pafta, 235 parselde kayıtlı, 94.416,86 m² arsa üzerinde konumlu, çelik konstrüksiyon üzerine Amerikan siding kaplama yapı tarzında inşa edilmiş toplam 96 adet aynı tip dubleks villadan oluşan Başyazıcıoğlu – Bolu Dağ Evleri Sitesi'dir. Değerleme konusu taşınmazlar "Dubleks Mesken" niteliğindeki 57 ve 59 numaralı bağımsız bölümlerdir. Site dahilinde açık otopark alanı, tenis ve basketbol sahası, çocuk oyun parkı, kapalı yüzme havuzu ve özel güvenlik hizmeti mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlar sitenin kuzeybatı cephesinde Çınar Sokağa cepheli konumdadır. Her iki taşınmazda aynı tipte olup taşınmazların zemin katı yaklaşık brüt 83 m² kapalı alanda giriş, salon, mutfak+ yemek odası, WC ve antre bölümlerinden oluşmaktadır. Katta ayrıca 10 m² alanlı açık teras alanı bulunmaktadır. 1. normal kat ise yaklaşık 82 m² brüt alanda 3 adet oda, ebeveyn banyosu, 2 hol ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar toplamda brüt 165 m² kapalı alan ve 10 m² teras alanına sahiptir.

Yapıların dış cephesi Amerikan Siding dış cephe kaplaması ile kaplanmıştır. Isıtma sistemi dökme gaz (LPG) yakıtlı kombi ile sağlanmaktadır.

Tarafımıza ulaşan talep doğrultusunda konu taşınmazlardan 57 numaralı bağımsız bölüm görülmüş olup, 59 numaralı bağımsız bölüm görülmemiştir.

Taşınmazlara ait 12.11.1998 tarih, 79 sayılı, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesi Kaynaşlı İlçe Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Proje, ilk mimari proje olup tadilat projesi tapu müdürlüğünde bulunmamaktadır. Konu gayrimenkullerin konum teyitleri dosyasında yer alan vaziyet planından yapılmıştır.

Konu taşınmazların alan teyidi ise Düzce İl Özel İdare'si İmar Arşivi'nde incelenen 14.06.1999 tarih, 168 sayılı mimari tadilat projesi üzerinden yapılmıştır.



5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Tablo. 3 IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
GELİŞMİŞ ÜLKELER	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
EURO BÖLGESİ	-0,5	1,2	1,5
ALMANYA	0,5	1,7	1,6
FRANSA	0,3	1,0	1,5
İTALYA	-1,9	0,6	1,1
İSPANYA	-1,2	0,9	1,0
KANADA	2,0	2,3	2,4
JAPONYA	1,5	1,4	1,0
BİRLEŞİK KRALLIK	1,8	2,5	2,5
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3

Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayımlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

Tablo. 4 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3
ÇİN	7,7	7,5	7,3
HİNDİSTAN	4,4	5,4	6,4
RUSYA	1,3	1,3	2,3
BREZİLYA	2,3	1,8	2,7
MEKSİKA	1,1	3,5	3,5
GÜNEY KORE	3,0	3,7	3,8
GÜNEY AFRİKA	1,9	2,3	2,7
ENDONEZYA	5,8	5,4	5,8
TÜRKİYE	4,3	2,3	3,1

Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana

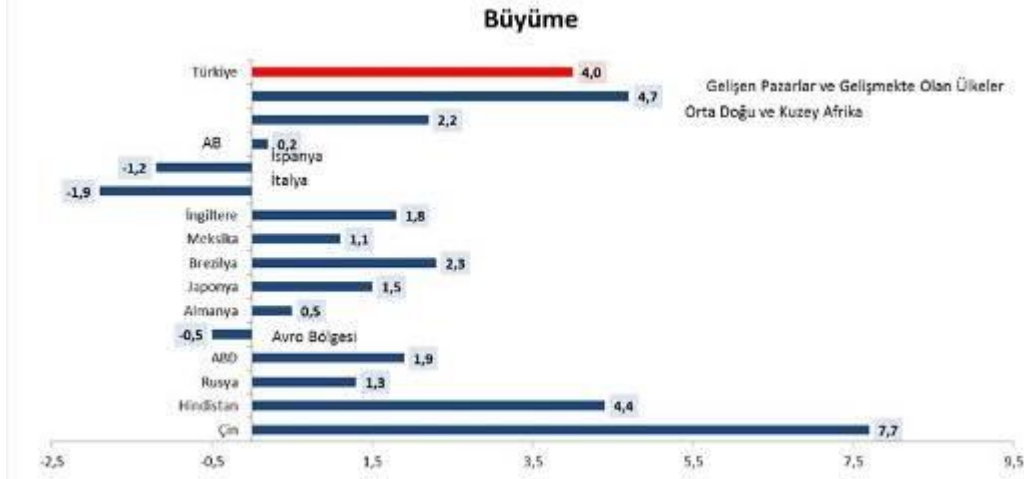
kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.1.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

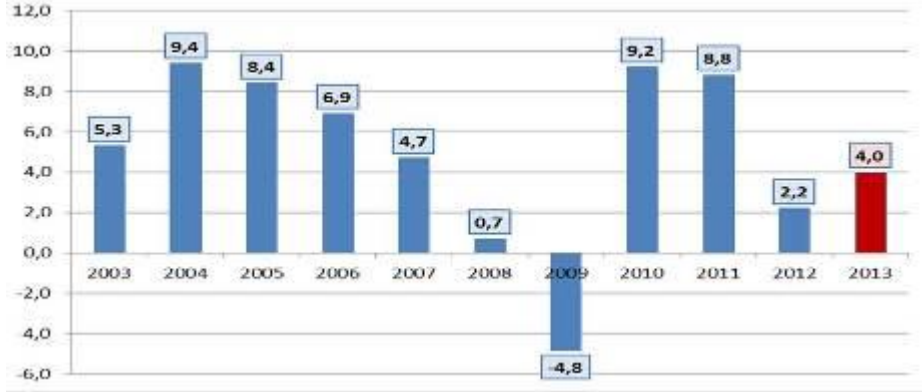
Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir.

Grafik 2 Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları

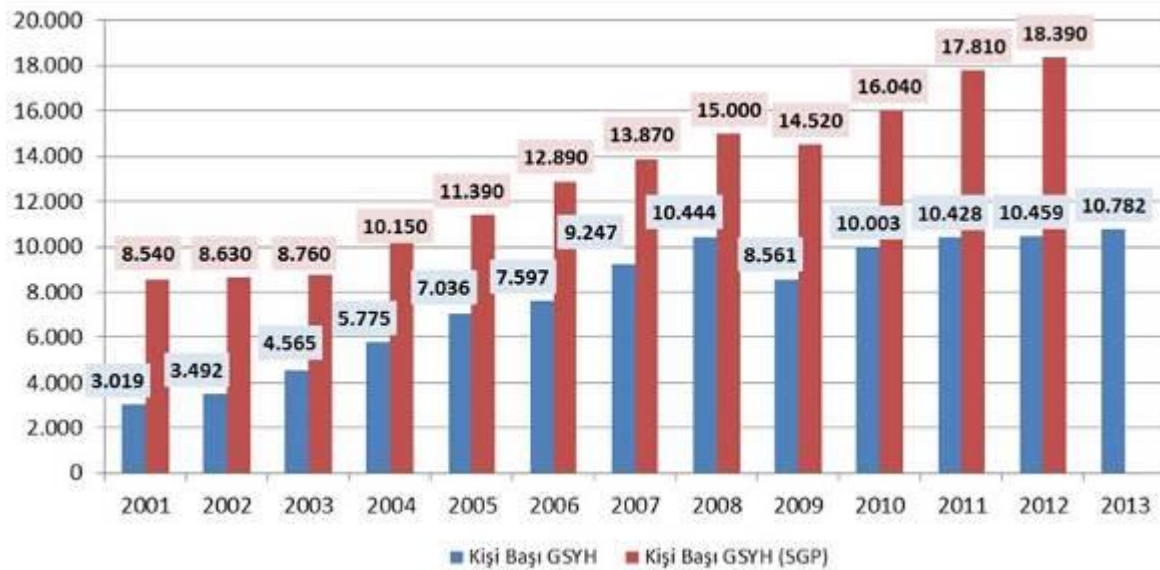


Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir , 18.000 USD'yi aşmıştır.

Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocaklığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014).

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını

etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur. ¹

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

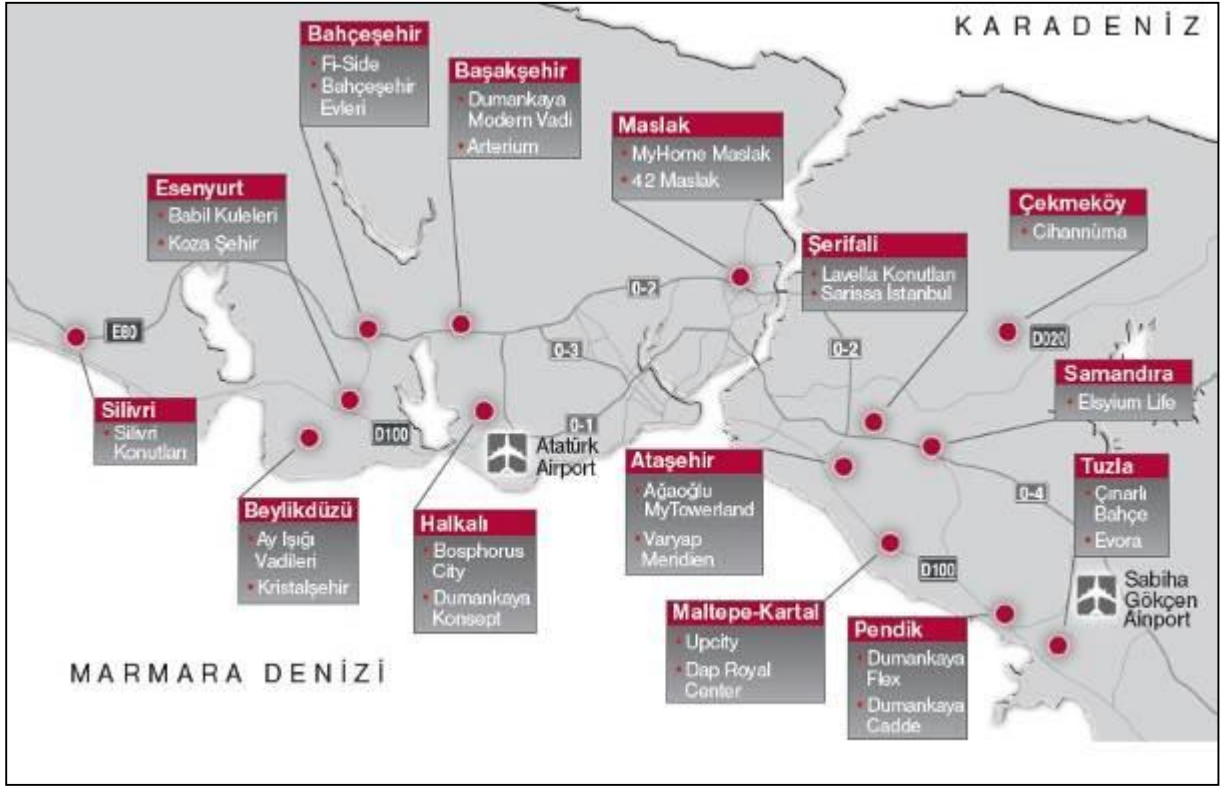
5.3.1. Türkiye'de Konut Piyasası

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeye düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

İstanbul'da ise son on yıldır nüfus artışıyla birlikte çeperlere doğru bir genişleme yaşanmakta ve bazı bölgelerde konut stoku hızla artmaktadır. Avrupa Yakası'nda Maslak, Halkalı, Beylikdüzü, Esenyurt, Başakşehir ve Bahçeşehir. Anadolu Yakası'nda ise Çekmeköy, Şerifali, Sancaktepe, Ataşehir, Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla yeni konut bölgeleri olarak gelişmektedir. Bu yeni bölgeler her ne kadar merkezden uzak olsalar da raylı sistem ve karayolu projeleri ile birlikte ulaşım olanaklarının iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

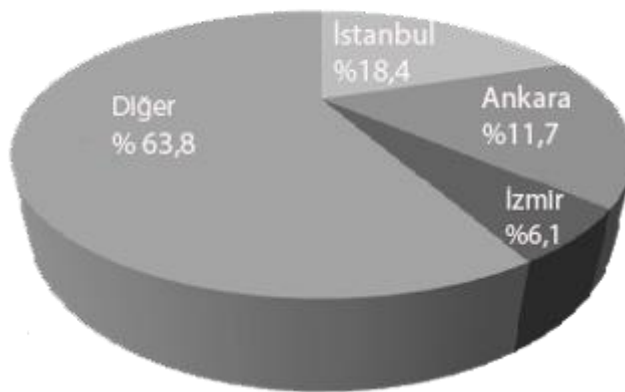
¹ Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da, % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

Şekil 1: İstanbul Yeni Konut Bölgeleri



Konut alımlarında finansman konumunda olan bankalar ise tüketiciye yönelik düşük faizli konut kredileriyle, konut alım oranını yükselten etkenler arasında gösterilmektedir. Geçtiğimiz yıl, Türkiye'deki konut satışları 2012 yılına göre daha verimli geçmiş ve satışlarda artış gerçekleşmiştir. İstanbul'daki konut satışlarında 2012 yılının 3. çeyreğinde yaklaşık 103.543 konut satılırken bu sayı 2013 yılının aynı çeyreğinde 293.318'lere ulaşarak belirgin bir artış göstermiştir.

Grafik 1 : Türkiye'de Konut Satış Oranları, 2013 (%)



Dünya Ekonomik görünüm raporuna bakıldığında ise (2012) önümüzdeki yıllarda da Türkiye'de gayrimenkul sektörünün cazibesini koruyacağı tahmin edilmektedir. Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 10-15 yıla damgasını vuracağını düşünülmektedir. Ayrıca 2012 mütakabiliyetle beraber özellikle Türkiye'de dışarıdan gayrimenkul sektörüne girişin giderek artacağına inanılmaktadır. Türkiye bir taraftan Avrupa Topluluğu yolunda ilerlerken diğer taraftan da yerel mevzuatında özellikle gayrimenkul yatırımları fizibilitelerini etkileyebilecek Tapu Kanunu'nda yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmesi ile ilgili

olarak yapılan en son değişiklikler, İpotekli Konut Finansmanı yasası, 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve gelişen vergi kanunları gibi önemli değişiklikler yaşamaktadır.

5.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların² artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

BDDK tarafından Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre, Konut kredilerine olan talebin, ev sahibi olmayanlar ve ev sahibi olup da nitelikli konuta geçmek isteyenler tarafından sürüklenmeye devam edeceği beklenmektedir.

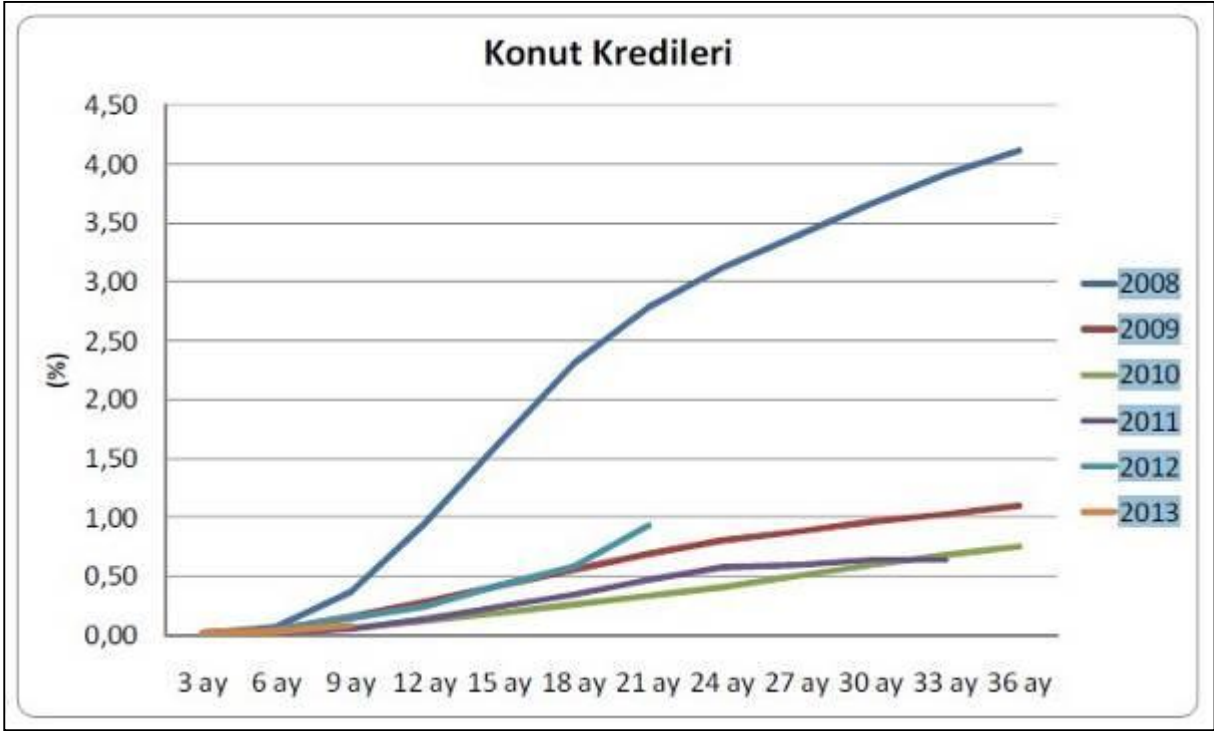
Grafik 2: Türkiye’de Konut Kredileri Yıllara Göre Değişimi (2010-2013)



Kaynak : BDDK Türk Bankacılık Genel Görünüm Raporu (Mart 2013)

² Munzam karşılık (reserve requirement), bankaların topladıkları mevduatların merkez bankasındaki hesaplarında tutmak zorunda oldukları kısmına denir. <http://www.ekonomik-cozum.com.tr/sozluk/4759-munzam-karsilik-nedir.html>

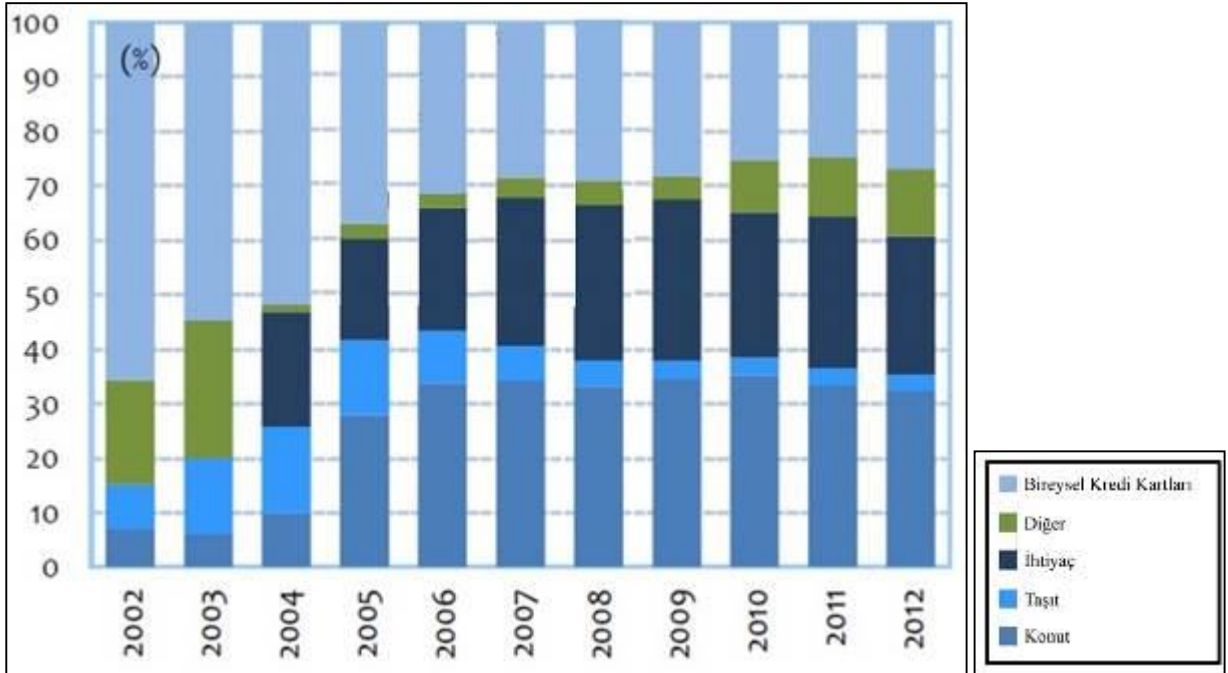
Grafik 3 : Konut Kredilerin Yaşlandırma Analizi (Temerrüde Düşme)



Kaynak : BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü, Eylül 2013

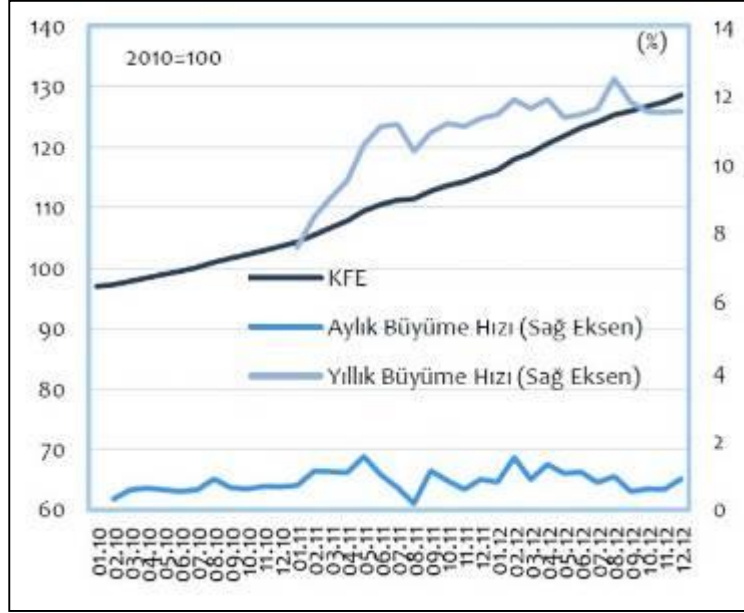
Yıllar itibarıyla kullanılan bireysel kredilerin temerrüt performansını gösteren yaşlandırma analizi sonuçlarına göre; tüm tüketici kredisi segmentleri ile kredi kartlarında küresel krizin etkilerinin en fazla hissedildiği 2008 yılında kullanılan kredilerin temerrüde düşme eğiliminin belirgin bir biçimde daha yüksek olduğu gözlenmektedir.

Grafik 4 : Tüketici Kredileri Kompozisyonu



Kaynak: BDDK Finansal Piyasalar Raporu (Aralık 2012)

Grafik 5: Konut Fiyatlarının Endeksi



Kaynak :BDDK Finansal Piyasalar Raporu (Aralık 2012)

Kentsel dönüşüm süreci, nitelikli konuta geçişi hem teşvik etmekte hem de riskli yapıları bertaraf etmeyi zorunlu kılmaktadır. Bu yapısal faktörler nedeniyle, finansal istikrar koşulları elverişli olduğu ölçüde, konut kredisi talebinin gerek ev sahibi olmayanlar gerekse ev sahibi olup da nitelikli konuta geçmek isteyenler tarafından devam edeceği öngörülmektedir.

TÜİK tarafından yapılan Nüfus ve Konut Araştırması (2011)'e göre Türkiye'de yaklaşık 19,5 milyon hane bulunmakta olup, söz konusu hane halklarının %67,3'ü kendi konutlarında oturmaktadır. Hane halklarının %23,8'i ise kiracı konumundadır. Yaklaşık %8,8'i ev sahibi olmayan ve kira ödemeyenler ile lojmanda oturanlardan oluşmaktadır. Nitelikli konut ihtiyacı bir taraftan konut kredileri için önemli bir talep faktörü iken, yapılan araştırmalara göre ev sahibi olmak amacıyla tasarruf yapılması, önemli bir motivasyon unsuru olarak göze çarpmaktadır.

5.4. BÖLGE VERİLERİ

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

5.4.1. DÜZCE İLİ

Coğrafi Konum:



Düzce İli, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Türkiye'nin kuzeyinde yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, batısında Sakarya İli, doğusunda Zonguldak İli ve güneyinde Bolu İli ile çevrilidir. Toprak yüzölçümü 3.641 km²'dir. 1999 yılına kadar ilçe olan Düzce, 1999 Gölcük depremi ve 1999 Düzce

depremlerinin ardından dönemin 57.Hükümeti tarafından TBMM'de alınan il statüsü verilme kararı ile ve 9. Türkiye cumhurbaşkanı Süleyman Demirel'in onayı ile il yapılmıştır.

Ulaşım:

İlin güneyinden İstanbul ile Ankara İllerini birleştiren Anadolu Otoyolu ile D 100 il yolu geçmektedir. Avrupa'dan ve Marmara Bölgesi'nden İç Anadolu'ya geçiş güzergahı üzerinde bulunan Düzce'de 114 kilometre uzunluğunda Devlet Yolu bulunmaktadır. Bolu Dağı Tüneli'nin Düzce İli'ne doğru olan kısmında bulunan viyadükler ile tünelin bir kısmı Düzce İli sınırlarında yer almaktadır. Toplam 1.655 km köy yolu bulunmaktadır. Bu yolların 866 km'si asfalt , 788 kilometresi ise stabilize dir. D-100 Karayolunun Bolu Dağı'na kadar olan bölümünde çift şeritli yol yapım çalışmaları tamamlanmıştır.

Nüfus:

Düzce İl nüfusu 2013 Adrese Kayıtlı Nüfus Kayıt Sistemine göre 346.493'tür. Bu nüfusun 201.434 kişisi şehir, 145.059 kişi ise kırsal nüfustur. 8 adet ilçesinden en kalabalık olan Merkez İlçesi'dir.

5.4.2. KAYNAŞLI İLÇESİ

Kaynaşlı İlçesi 9 Aralık 1999 tarihinde 23901 sayılı resmi gazetede yayınlanan 584 sayılı Kanun Hükmünde



Kararnameye göre Düzce İli'ne bağlı ilçe olmuştur.

Coğrafi Konum: Kaynaşlı İlçesi'nin genel coğrafya ve yeryüzü şekilleri Kaynaşlı-Düzce Ovası'nın doğu uzantısı olarak Bolu Dağı eteklerine kadar uzanan bir vadi üzerine kurulmuştur. Ova sınırlarının bitiminden yüksek tepelere ve dağlık arazi yapısına rastlanır. En yüksek tepe sınırları Menekşe Tepesinin rakımı 1.577 metre, Bolu Dağı sırtının rakımı ise 790 metredir. İlçede Karadeniz iklimi hakimdir. Yazları serin, kış ayları soğuk geçer. En fazla yağış ilkbahar ve sonbahar aylarında düşer. Yapraklı

bitki örtüsü genel yapıyı oluşturur. İlçenin kuzeyinde Kuru Göl bulunmakta olup Orman İşletme Müdürlüğü'nce Milli Parklar kapsamına alınmıştır. Bıçkıyanı Köyü hudutlarında bulunan Topuk Gölü doğa yürüyüşü ve şenliklerinin yapıldığı bir yayladır. Ayrıca İlçenin dağlık kesimlerinde bulunan Sakarca Yaylası, Karaburun Yaylası, Sığırlık Yaylası gibi yaylaları da turizme elverişli yaylalardır. İlçe merkezinin rakımı 273 metredir.

Ulaşım ; Kaynaşlı İlçesi, Düzce İli'nin 8 ilçesinden birisidir. İlin güney kesiminde yer almakta olup kuzeyinde yer alan Düzce Merkez İlçesi'ne yaklaşık 17 km mesafede konumlandırılır. D-100 Karayolu Kaynaşlı İlçesi'nin içinden geçmektedir. İlçenin kuzeyinden geçen TEM Karayolu'na ise bağlantı yolu ilçe içerisinden geçmektedir. İlçe dahilinde bulunan 20 adet köye her mevsim ulaşım mevcut olup köy yollarının çoğunluğu asfalt yol olup bir kısmı ise stabilize yoldur.

Nüfus ; 2013 TÜİK verilerine göre ilçe merkezinin nüfusu 9.573 kişi, köylerde ise 11.083 kişi olmak üzere toplam 20.656 kişidir. Nüfusun yaş ortalaması 25-29 yaş grubunda yoğunlaşmaktadır. Kaynaşlı İlçesi nüfus bakımında Akçakoca İlçesi'nden sonra ikinci büyük ilçedir. İlçede 7 mahalle ve 20 köy olmak üzere toplam 27 adet yerleşim birimi mevcuttur.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bölgedeki havanın temiz olması
- Yapının iskanlı olması
- Parselin ana yola yakın konumlu olması
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Şehir Merkezine uzak olması ve toplu taşıma ile ulaşımın bulunmaması

❖ FIRSATLAR

- Parselin yüzölçümünün büyük olması

❖ TEHDİTLER

- Bölgenin ilçe belediyesine değil il özel idaresine bağlı olması
- Parselin dağ yamacında, eğimli bölgede konumlu olması

7.2. 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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, 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,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölgede, bölge ölçeğinde yapılmış imar planı ve plan notları ile değerlendirme konusu parselde yüklenen yapılanma hakkı, fonksiyon verileri ve çevresel etkiler de dikkate alınarak, en etkin ve verimli kullanımının, “Konut Alanı” fonksiyonu olup bölgede henüz plan fonksiyonu yönünde gelişme başlamadığından ayrıntılı inceleme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, ulaşılabilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili pazar analizi kapsamında gayrimenkulün yakın çevresinde satılık/kiralık emsaller araştırılmış ve bölge emlakçılarının görüşlerine başvurulmuştur.



Tablo 5 : Satılık Villa Emsalleri

EMSAL NO.	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İLETİŞİM BİLGİSİ
EMSAL 1	Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan 230 m ² alanlı (normal tip villalara göre 30 m² kapalı alan büyümesi yapıldığı beyan edilmiştir) dubleks villa Nisan ayı içerisinde 250.000.-TL'ye satılmıştır.	230	250.000	1.086	Elmas Gayrimenkul: 0541 265 00 81
EMSAL 2	Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan aynı tip dubleks villa 310.000.-TL'ye pazarlıklı satılıktır.	165	310.000	1.878	Emlak Ofisi: 0533 615 76 87
EMSAL 3	Konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan aynı tip dubleks villa 360.000.-TL'ye satılıktır.	165	360.000 (180.000 USD)	2.181	Çabam Emlak: 0532 787 42 34
DIĞER	Site dahilinde yakın zamanda bazı yabancı uyruklu kişilerin tanesi 120.000 USD değerinde birkaç adet villa aldığı ve bundan sonra site içinde talep edilen satılık bedellerin yükseldiği ancak satışların gerçekleştiği ortalama değerlerin 100.000 USD civarında olduğu öğrenilmiştir. Emsal 2 ve 3 yaklaşık 6 aydır satışta olup henüz satışları gerçekleşmemiştir. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda sitede 200.000.-TL civarında konu taşınmazlar ile aynı tip villa satılabilir.				

Taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak konu taşınmazların her birinin satış değeri 210.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.1 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu;

KONU TAŞINMAZ	KAPALI ALANI (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/ m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
57 NOLU BB	165	1.212	200.000
59 NOLU BB	165	1.212	200.000

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer nitelikli villaların satış değerleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma analizi, emsal verilerin pazarlık payları ve taşınmazların emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu; değerlendirme konusu taşınmazların her birinin satış değeri 200.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi, taşınmazın yer aldığı bölgede emsal oluşturabilecek uygun satılık gayrimenkuller mevcut olduğu ve maliyet analizinin kat irtifakı kurulan gayrimenkullerde sağlıklı sonuç vermediği düşünüldüğünden kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmamıştır.

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi, taşınmazın yer aldığı bölgede benzer satılık ve kiralık gayrimenkuller bulunmadığı için kullanılmamıştır.

7.3.3.2 Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde sadece "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi kullanılmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin kullanım fonksiyonu, yasal durumu, mer'î imar durumu, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi gibi faktörler ışığında sonuç değer takdir edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu (SONUÇ):

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	PAZAR DEĞERİ (%18 KDV Dahil) (TL)
G26C03BLA-B-C PAFTA, 235 PARSEL-57 NOLU BB	200.000	236.000
G26C03BLA-B-C PAFTA, 235 PARSEL-59 NOLU BB	200.000	236.000

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ, TL

400.000.-TL (DÖRTYÜZBİNTÜRLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK

Harita Yüksek Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10. RAPOR EKLERİ
TAKYİDAT BELGELERİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mübayed	Ada Parsel	: - 235			
Zemin No	: 49365715	Yüzölçüm	: 94,416,86 m ²			
İl / İlçe	: DÜZCE / KAYSANLI	Ana Tak. Nitelik	: DOKSANALTI ADDET KONUT VE SOSYAL TEMSİL TARLA			
Kurum Adı	: Kaynaşlı TM	Blok/Kat/Garis -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ Böl No: 57)			
Mahalle / Köy Adı	: DARIYI RIBAKAÇAK Köyü	Arsa Payı Payda	: 1/96			
Mevki	: AKTAŞ	Bağ,Böl, Nitelik	: Mesken - Dubleks			
Çift / Sayfa No	: 1 / 66					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Elbirliği No	Hisse Payı Payda	Metrekaare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terklin Sebehi - Tarih - Yev.
25331715	DÜZCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İznel Kayıtların Uyumu Değişikliği -	07/07/2014 - 1281-

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mübayed	Ada Parsel	: - 235			
Zemin No	: 49365717	Yüzölçüm	: 94,416,86 m ²			
İl / İlçe	: DÜZCE / KAYSANLI	Ana Tak. Nitelik	: DOKSANALTI ADDET KONUT VE SOSYAL TEMSİL TARLA			
Kurum Adı	: Kaynaşlı TM	Blok/Kat/Garis -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ Böl No: 59)			
Mahalle / Köy Adı	: DARIYI RIBAKAÇAK Köyü	Arsa Payı Payda	: 1/96			
Mevki	: AKTAŞ	Bağ,Böl, Nitelik	: Mesken - Dubleks			
Çift / Sayfa No	: 1 / 68					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	Elbirliği No	Hisse Payı Payda	Metrekaare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terklin Sebehi - Tarih - Yev.
25331716	DÜZCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		İznel Kayıtların Uyumu Değişikliği -	07/07/2014 - 1281-

Raporlayan: İK42054
Çiğdem SAĞLAMLIOĞLU



İMAR DURUMU



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

Sayı : 37027336-000-5591

09/07/2014

Konu : Darıyeribakacak Köyü 235 numaralı parsel imar durumu

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Mesut Orhan ZEYTİNOĞLU
Büyükdere Cad. Şemsir İş Merkezi
No:108/B K:8 Esentepe/İSTANBUL
Tel: 0554 541 20 37

İlgi : 07.07.2014 tarihli ve 7525 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Düzce İli, Kaynaşlı İlçesi, Darıyeribakacak Köyü 235 parselin imar durumu sorulmaktadır.

Bahse konu parsel, Bolu İl İdare Kurulunun 02.06.1998 tarih ve 1211 sayılı karar ile onaylanmış mevzi imar planında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

Söz konusu mevzi imar planına göre, bahse konu parselde yapılaşma koşulları; yoldan 5 metre ve yandan 3 metre çekmek şartıyla Emsal: 0,15, yapı yüksekliği 6,50 metre ve kat adedi 2'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Muhsarem TOZAN
Genel Sekreter



*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-ticisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (HAl5SHr-xJRGRT-499BQa-zL+8vb-B0DH8Hn+) kodunu yazınız.

Ceddiye Mh. Balatlıca Sokak No: 11300 Düzce /Açıklik Bilgi için İbrahim D YILMAZ
Telefon: (080)012 23 34 Faks: (080)023 67 42
e-posta: Elektronik.Ađ. snc@icisleri.gov.tr

YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI		2. Kurum Tarihi		3. Ruhsat Numarası							
4. Ruhsatın Verildiği Mülk No	5. Mülk No	6. Yüze No	7. Ada No	8. Parsel No							
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İmar Durumu Tarihi	12. Yüze No								
13. Yapı Teslim Belgesi Verme Tarihi	14. Yapı Teslim Belgesi Tarihi	15. Yapı Teslim Belgesi Numarası									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
16. Adı Soyadı / Unvanı			20. Adı Soyadı / Unvanı		21. Kurum Sicil Numarası						
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası						
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası			24. Adresi								
19. Adresi											
25. Yapının Her Biri Üzitesinin Kullanma Maksudu			26. Üst Kat Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Top Kat Sayısı	31. Yapının Yüze Ölçüsü	32. 1 m2'nin Maliyeti	33. Yapı Sınıfı	34. Yapı Önceliği
II. Konut			90	13.608.000	-	-2-	-2-	6.00	39.062.000.-	III	A
Toplam			90	13.608.000							
35. İnşaatın Toplam Mali. Kaym. (Arsa Hariç)			36. Ait Olduğu Yıl		37. Yap. Arsa Değ.		38. Topl. Mali. (Arsa Dahil)				
531.555.696.000.- TL.			1998		100.000.000.000.-		631.555.696.000.-				
39. İskeletin Cinsi			40. İskeletin Dolgu Maddesi			41. Yağma Yapılan Cinsi					
E.A.K.			Tuğla								
RUHSAT EKİ PROJELER						FENNİ MES'ULÜN (TUS)					
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı			54. İmzası					
Gül Vanlı Mimarlık İnş. Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.			Uğur Çiloğlu			Uğur Çiloğlu					
43. Statik Proje			50. Adresi			51. Taahhüt No					
(Betonarme)San.Ltd.Şti.			İbaysalcd No. 11217 BOLU			3. Noter 23496					
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüt No			52. Kurum Sicil No.					
Akad. Müh. - Blk. Tesisat			Eilge Mühendislik. Sıhhi ve İmt.			2560057645					
45. Dolgu Toplamı			46. Kazı Toplamı			47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			53. Oda Sicil No		
									45186		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer											
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelir. Mahiy.	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama				60. Otopark Harcı			
Yol-Kanal Harcı				3194 sayılı İmar ve bağlı Yönetmelikle Vilayet -aka 02.06.1998 günve 1211 sayılı İl Kurulu kararı ile				Trafik Komisyonunun 11. gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.			
Bina-İnşaat Harcı	26.10.1998	-196-	214.549.000.-								
Çeza											
Toplam			214.549.000.-								
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamında imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. Yap. kay. ver.											
61. Düzenleyenin Adı Soyadı Unvanı İmzası			62. Kontrol Edenin Adı Soyadı Unvanı İmzası			63. Onay/Uyandırıcı Adı Soyadı Unvanı İmzası Mühürü					
Zeynel BİR İnşaat Mühendisi			Mustafa ACAR İnşaat Teknikeri								

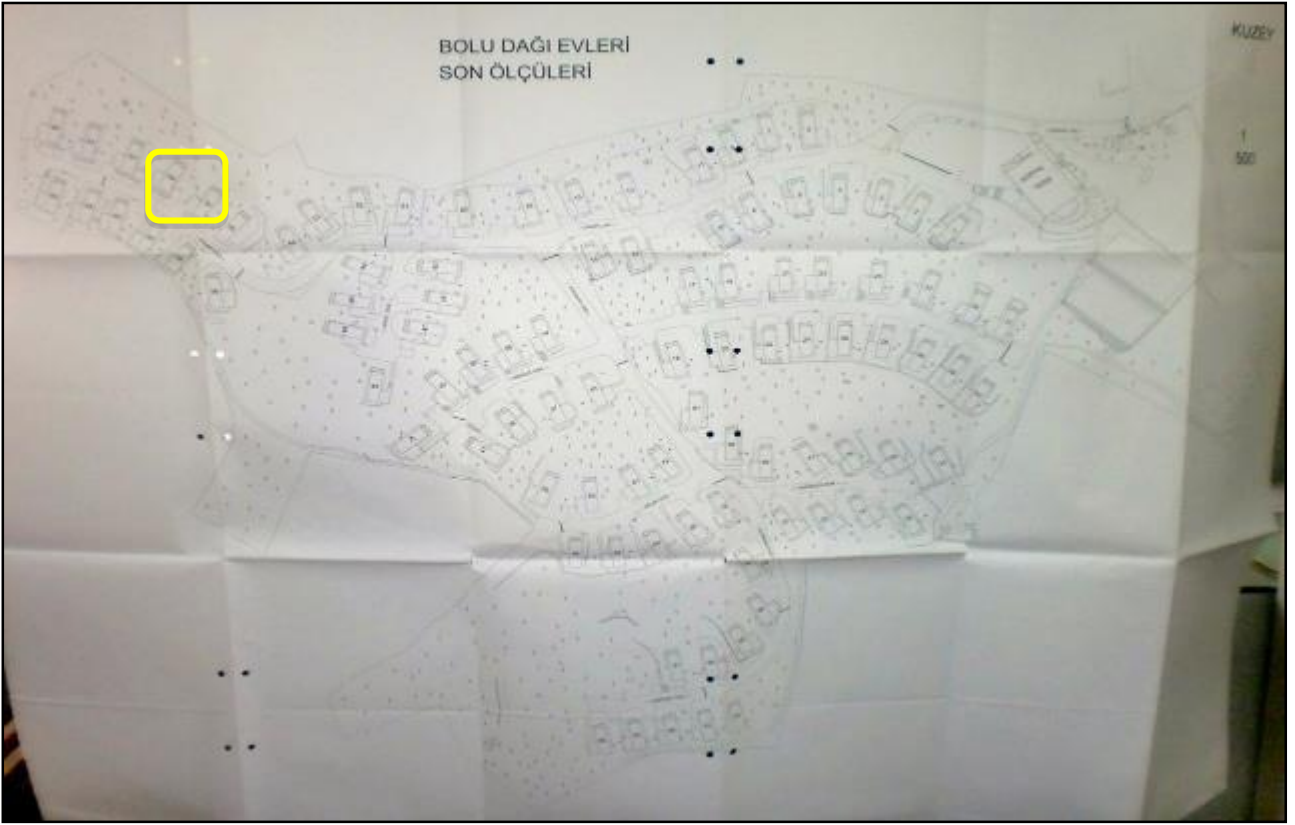
YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ		Yapı No		Etiler Tapu No	
1. Başvuru tarihi ve no		2. Başvuru tarihi ve no		3. Başvuru tarihi ve no	
4. Başvuru tarihi ve no		5. Başvuru tarihi ve no		6. Başvuru tarihi ve no	
7. Başvuru tarihi ve no		8. Başvuru tarihi ve no		9. Başvuru tarihi ve no	
10. Başvuru tarihi ve no		11. Başvuru tarihi ve no		12. Başvuru tarihi ve no	
13. Başvuru tarihi ve no		14. Başvuru tarihi ve no		15. Başvuru tarihi ve no	
16. Başvuru tarihi ve no		17. Başvuru tarihi ve no		18. Başvuru tarihi ve no	
19. Başvuru tarihi ve no		20. Başvuru tarihi ve no		21. Başvuru tarihi ve no	
22. Başvuru tarihi ve no		23. Başvuru tarihi ve no		24. Başvuru tarihi ve no	
25. Başvuru tarihi ve no		26. Başvuru tarihi ve no		27. Başvuru tarihi ve no	
28. Başvuru tarihi ve no		29. Başvuru tarihi ve no		30. Başvuru tarihi ve no	
31. Başvuru tarihi ve no		32. Başvuru tarihi ve no		33. Başvuru tarihi ve no	
34. Başvuru tarihi ve no		35. Başvuru tarihi ve no		36. Başvuru tarihi ve no	
37. Başvuru tarihi ve no		38. Başvuru tarihi ve no		39. Başvuru tarihi ve no	
40. Başvuru tarihi ve no		41. Başvuru tarihi ve no		42. Başvuru tarihi ve no	
43. Başvuru tarihi ve no		44. Başvuru tarihi ve no		45. Başvuru tarihi ve no	
46. Başvuru tarihi ve no		47. Başvuru tarihi ve no		48. Başvuru tarihi ve no	
49. Başvuru tarihi ve no		50. Başvuru tarihi ve no		51. Başvuru tarihi ve no	
52. Başvuru tarihi ve no		53. Başvuru tarihi ve no		54. Başvuru tarihi ve no	
55. Başvuru tarihi ve no		56. Başvuru tarihi ve no		57. Başvuru tarihi ve no	
58. Başvuru tarihi ve no		59. Başvuru tarihi ve no		60. Başvuru tarihi ve no	
61. Başvuru tarihi ve no		62. Başvuru tarihi ve no		63. Başvuru tarihi ve no	
64. Başvuru tarihi ve no		65. Başvuru tarihi ve no		66. Başvuru tarihi ve no	
67. Başvuru tarihi ve no		68. Başvuru tarihi ve no		69. Başvuru tarihi ve no	
70. Başvuru tarihi ve no		71. Başvuru tarihi ve no		72. Başvuru tarihi ve no	
73. Başvuru tarihi ve no		74. Başvuru tarihi ve no		75. Başvuru tarihi ve no	
76. Başvuru tarihi ve no		77. Başvuru tarihi ve no		78. Başvuru tarihi ve no	
79. Başvuru tarihi ve no		80. Başvuru tarihi ve no		81. Başvuru tarihi ve no	
82. Başvuru tarihi ve no		83. Başvuru tarihi ve no		84. Başvuru tarihi ve no	
85. Başvuru tarihi ve no		86. Başvuru tarihi ve no		87. Başvuru tarihi ve no	
88. Başvuru tarihi ve no		89. Başvuru tarihi ve no		90. Başvuru tarihi ve no	
91. Başvuru tarihi ve no		92. Başvuru tarihi ve no		93. Başvuru tarihi ve no	
94. Başvuru tarihi ve no		95. Başvuru tarihi ve no		96. Başvuru tarihi ve no	
97. Başvuru tarihi ve no		98. Başvuru tarihi ve no		99. Başvuru tarihi ve no	
100. Başvuru tarihi ve no		101. Başvuru tarihi ve no		102. Başvuru tarihi ve no	

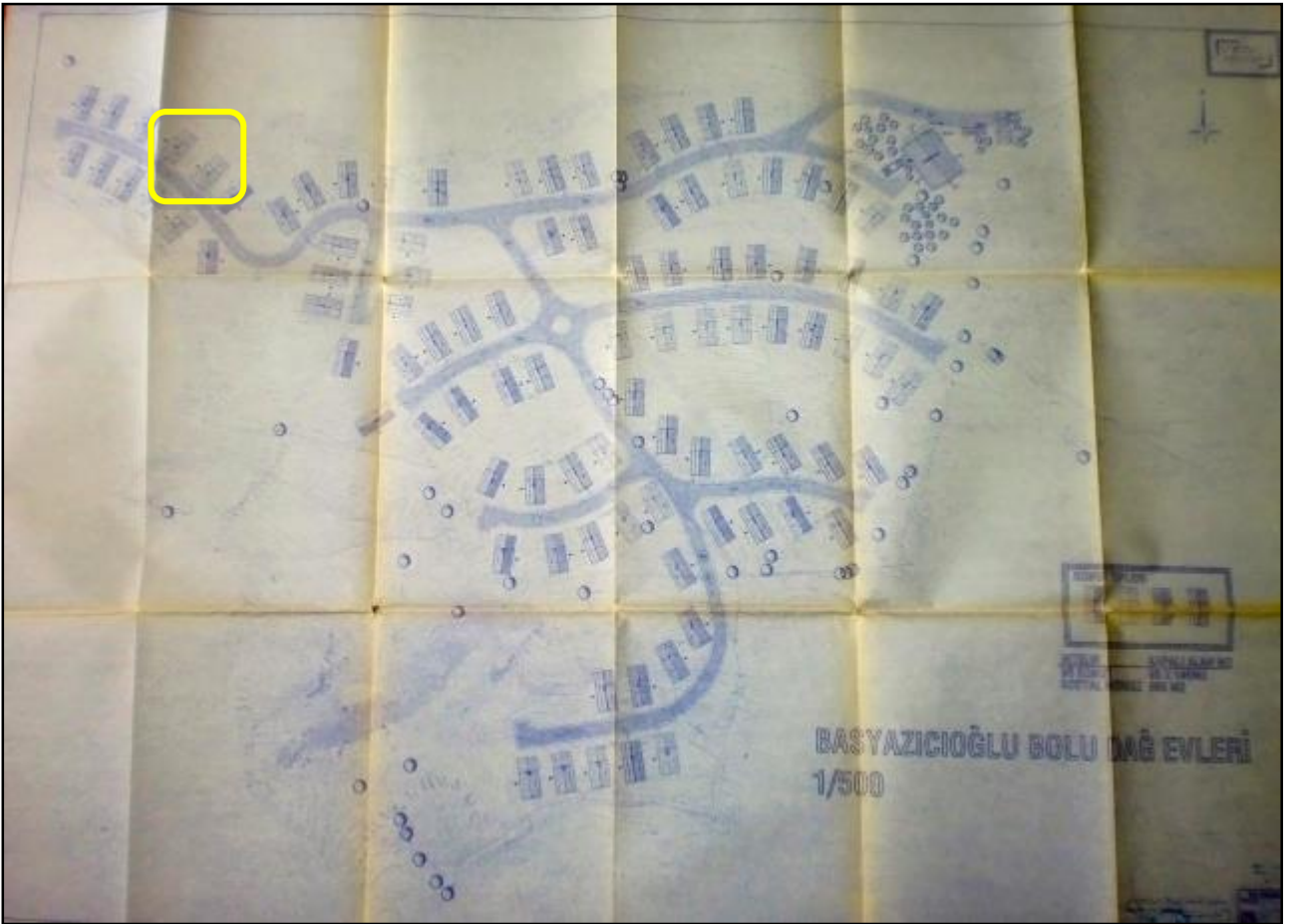
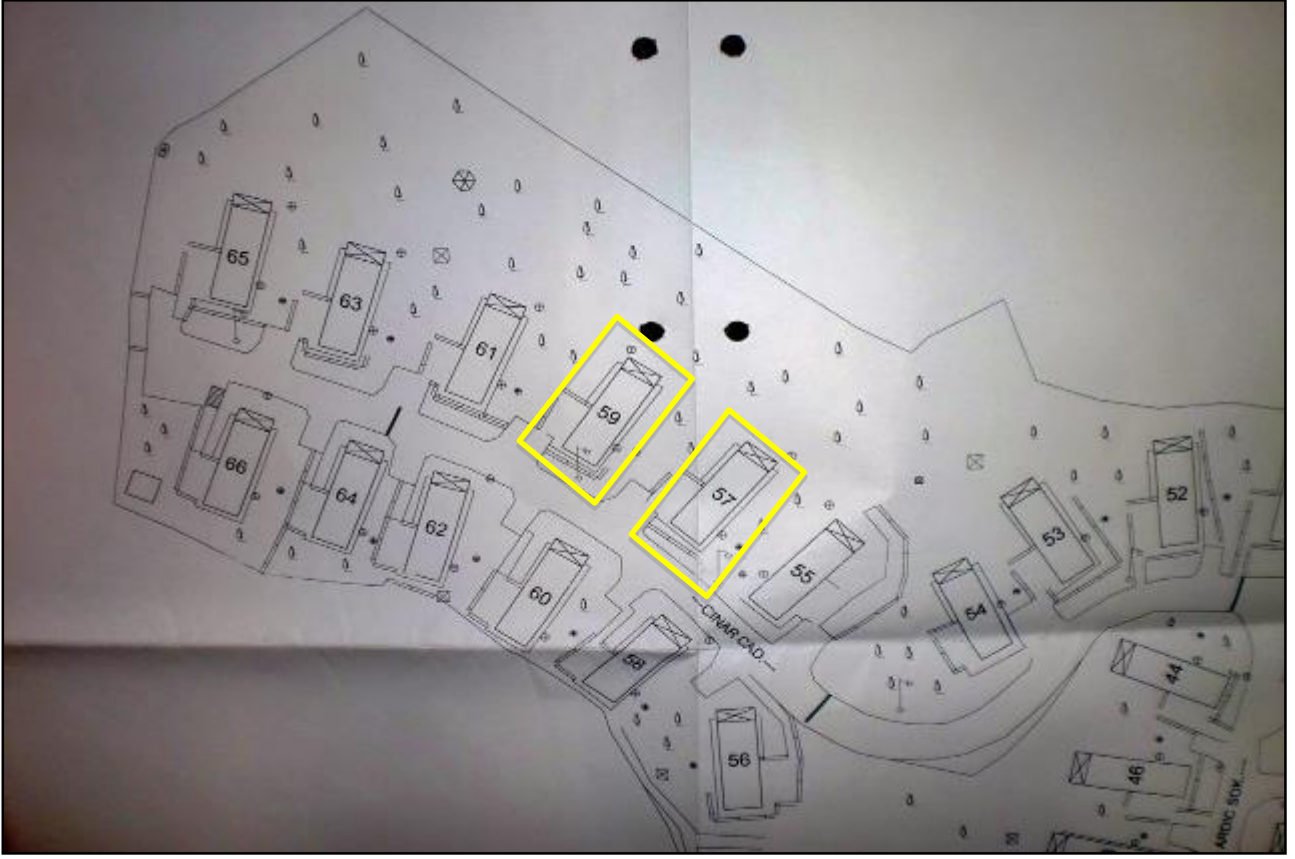
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

<u>LİSTE BEYANI</u>			
<u>BAGIMSIZ BOLUM</u>	<u>Cinsi</u>	<u>ARSA PAYI</u>	<u>MALIK</u>
1	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
2	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
3	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
4	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
5	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
6	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
7	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
8	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
9	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
10	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
11	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
12	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
13	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
14	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
15	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
16	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
17	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
18	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
19	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
20	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
21	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
22	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
23	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
24	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
25	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
26	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
27	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
28	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
29	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
30	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
31	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
32	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
33	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
34	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
35	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
36	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
37	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
38	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
39	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
40	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
41	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
42	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
43	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
44	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
45	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
46	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
47	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
48	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
49	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
50	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
51	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
52	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
53	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
54	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
55	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
56	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
57	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
58	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU

59	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
60	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
61	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
62	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
63	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
64	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
65	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
66	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
67	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
68	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
69	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
70	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
71	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
72	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
73	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
74	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
75	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
76	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
77	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
78	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
79	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
80	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
81	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
82	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
83	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
84	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
85	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
86	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
87	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
88	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
89	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
90	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
91	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
92	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
93	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
94	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
95	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU
96	DUBLES MESKEN	1/96.	ALİ İHSAN BAŞYAZICIOĞLU

VAZİYET PLANI





VEN MİMARLIK LTD. ŞTİ.

Cinnah Cad. 41/17 Çankaya / Ankara Tel: 0312 441 39 09-10 Fax: 0312 418 06 11
Hitit VD. 423 0028813 Büro Tescil: 061161

Proje Müellifi: H. Gül Güven
Ünvanı: Y. Mimar-Restorasyon Uzmanı
Timmob no: 19727
Onay:

VEN mimarlık ltd. şti.
Cinnah Cad. 41/17 ÇANKAYA/ANKARA
Tel: 0312 441 39 09-10
Büro T. D. 423 002 8813

**Basyazicioğlu
Bolu Dağ Evleri**

Yüklenici Bilgileri:
Firma: Basyazicioğlu İnşaat Ltd. Şti.
Ünvan: Müteahhit
VD.: Kavaklıdere
VD. No: 149 00 33 138
Adres: Uğur Mumcu cad. 77/9 Ankara

Bina Bilgileri:
Basyazicioğlu Bolu Dağ Evleri
Adresi: Bolu Dakacak
Tas. Sistemi: DA&Çelik
Kat adedi: 2
Alan: 145 M2

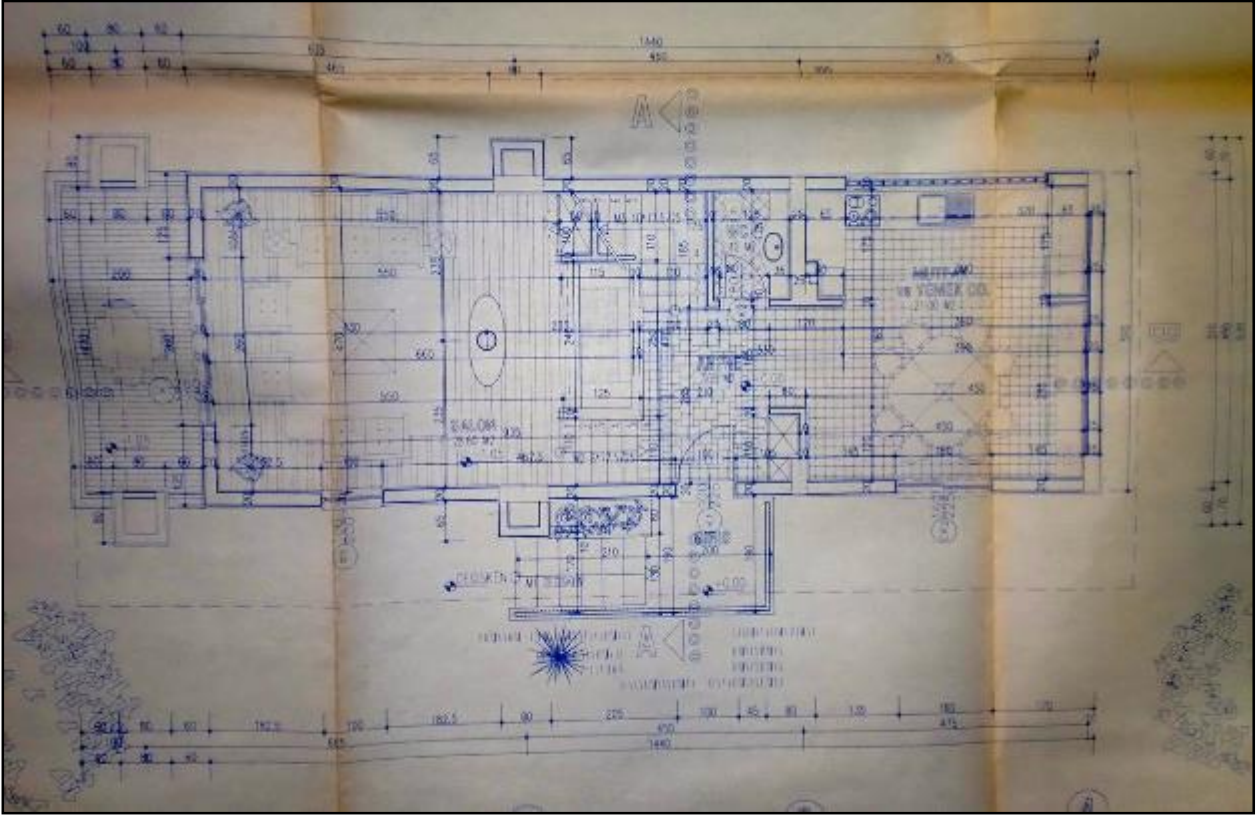
Bölge Uyg. Esaslarına Göre:
Mimari Hizmet Sınıfı: 3
Maliye Grubu: 3
İnşaat süresi: 24 Ay
İmar Durum Tarihi: 1999

VİZE EDİLMİŞTİR.

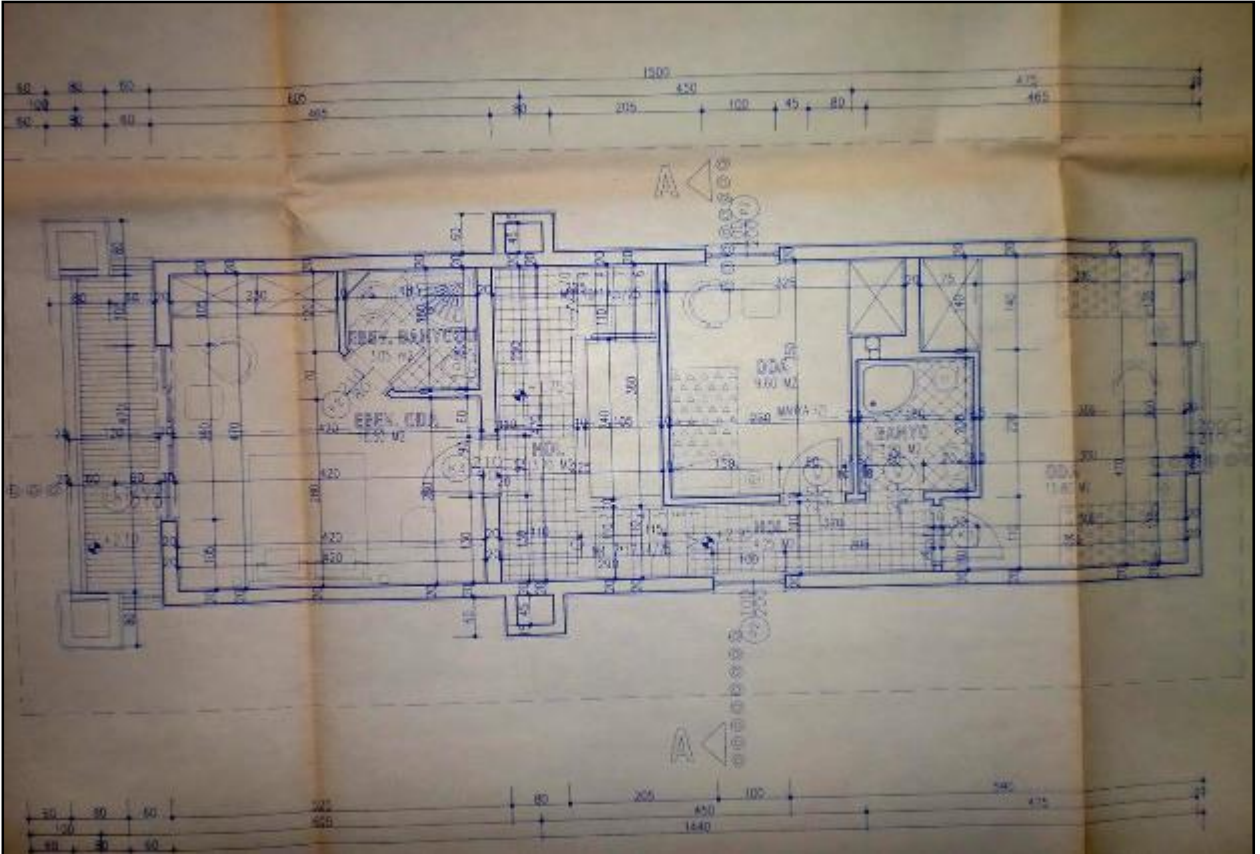
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
1/50
1/200

2.11.1998 tarihli 19 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1982 sayılı MİMARLIK KANUNU'na göre T. P. 1/169
MİMARLIK ODASI
T. P. 1/169
5661
T. P. 1/169

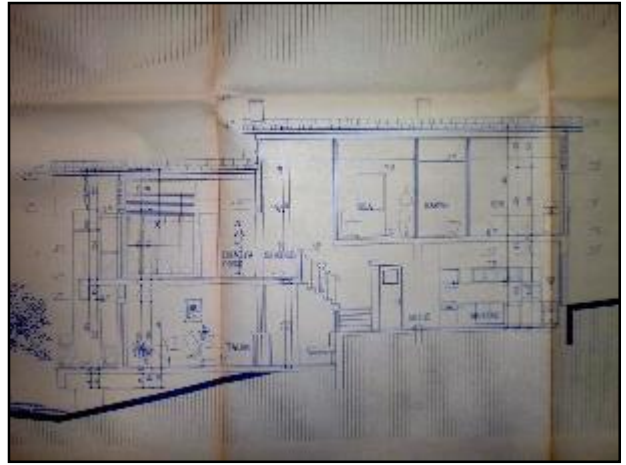
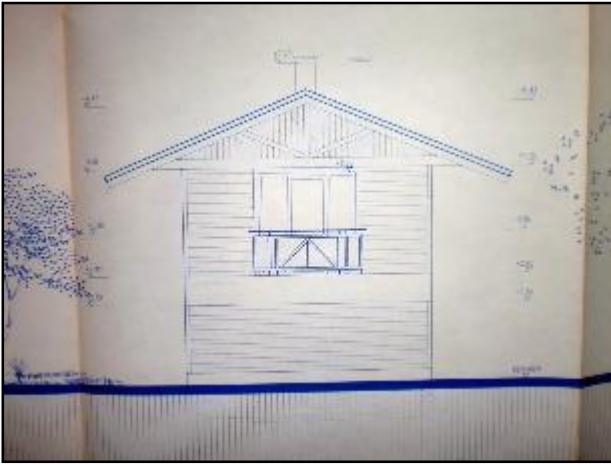
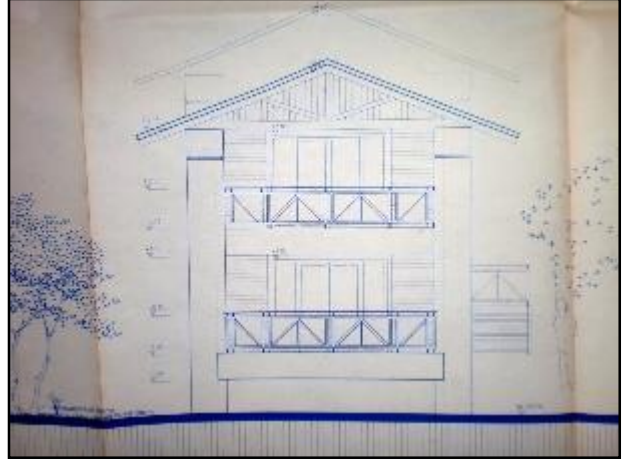
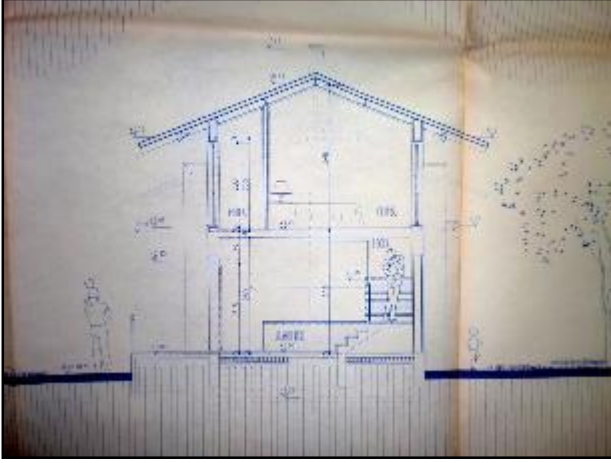
ZEMİN KAT PLANI



1.NORMAL KAT PLANI

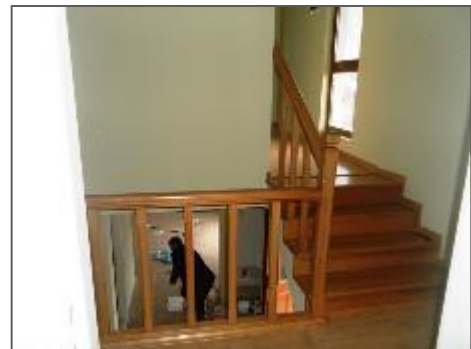


KESİT VE GÖRÜNÜMLER



MAHAL FOTOĞRAFLARI

57 Numaralı Bağımsız Bölüm Fotoğrafları





11. SERTİFİKASYONLAR:



