



## Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş

**Gayrimenkul**

3 Adet Tarla

**Değerleme**

Cumayeri / Düzce

**Raporu**

2022A111/ 01.03.2021



**Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1

**Sayın Necati KAPTANOĞLU,**

Talebiniz doğrultusunda Cumayeri'nde konumlu olan **"3 adet tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022A111** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.212,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip parsellerdir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

<b>Değer Tarihi</b>	01.03.2022	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	1.830.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	2.159.400.-TL	İkimilyonyüzeİidokuzbindörtüyz.-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 735.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.02.2022 tarih, 458 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI**

**Yaşar ÇARK**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No:411337**

**Simge SEVİN, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 401772**

## Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve gayrimenkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerleme tarihi itibarıyla, gayrimenkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerleme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerleme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerleme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerleme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

## İçindekiler

Önemli Not .....	3
Yönetici Özeti.....	6
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler .....	45

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu rapor, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların üzerindeki yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuş ve raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Cumayeri, Yaka, 81700 Cumayeri/Düzce
TAPU KAYDI	Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.212,92 m <sup>2</sup> (Toplam)
İMAR DURUMU	Detayların raporun 3.3 "Gayrimenkullerin İmar Durumu" başlığında verilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı ve Konut+Ticaret Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGE ME ORANI	%19,50
ARSA BİRİM DEĞERİ	750-1.050 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	01.03.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.830.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.159.400.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 01.03.2022 tarihinde, 2022A111 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No:913101) yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.03.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların üzerindeki yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuş ve raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1 adresinde faaliyet gösteren Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

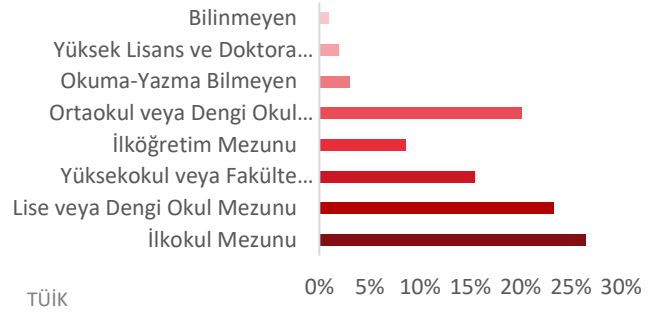
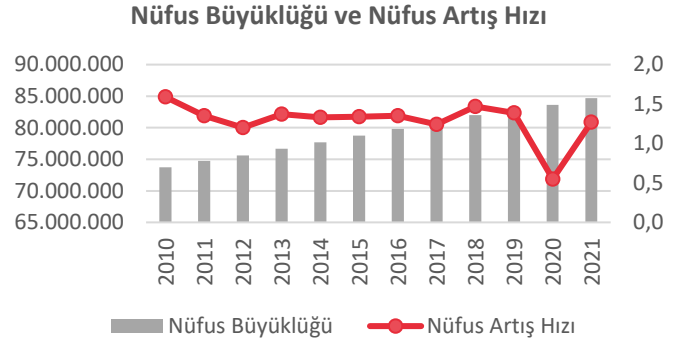
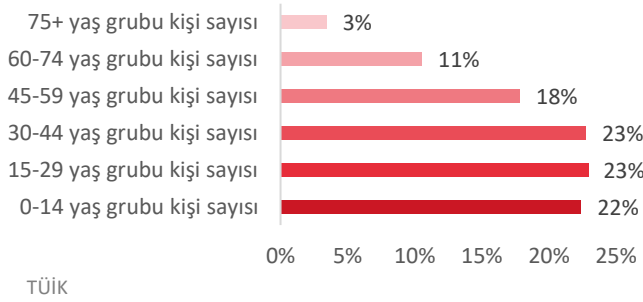
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

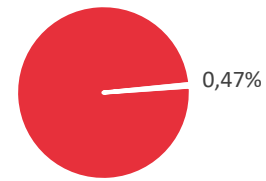
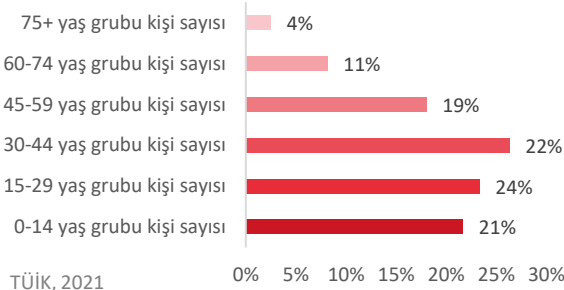
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



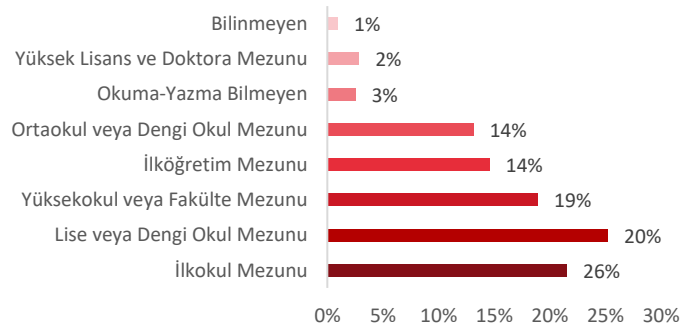
##### Düzce

2020 yılında, Türkiye nüfusunun % 0,47'sinin ikamet ettiği Düzce, 365.679 kişi nüfusa sahiptir. Düzce nüfusu, 2020 yılında yaklaşık % 0,90 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Düzce ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

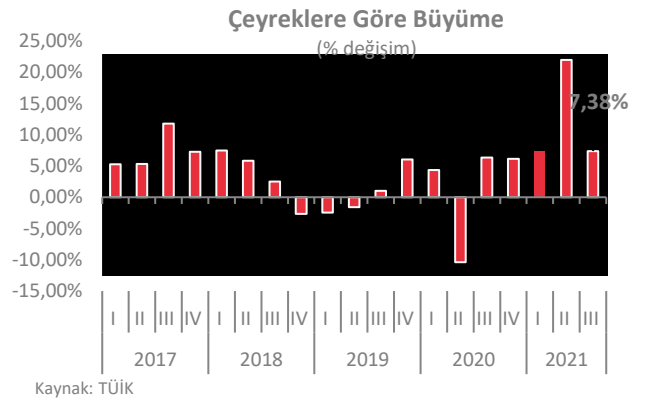


■ Ülke Nüfusu-Düzce Nüfusu ■ Düzce Nüfusu

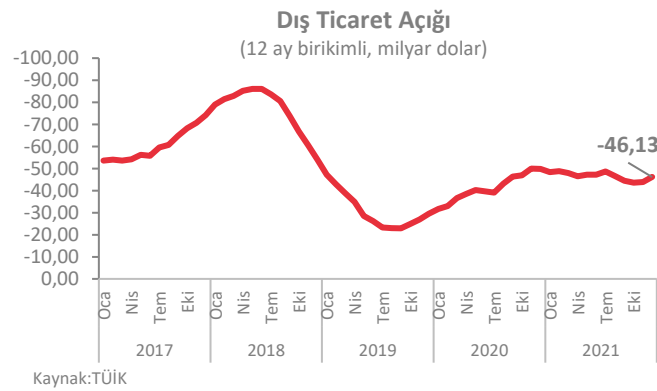
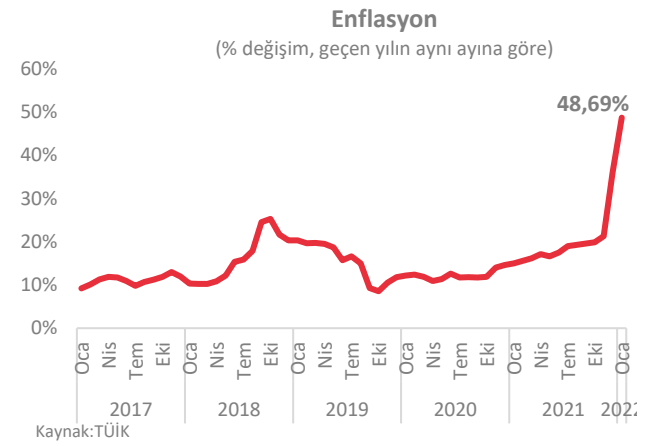


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Ocak ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %11,1 artarken, yıllık enflasyon %36,1'den 2003 başlangıçlı serinin rekor seviyesi olan %48,7'ye yükselmiştir. Ocak ayında enflasyona en yüksek katkı gıda ve fiyatı yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki zamların etkisiyle konut ve ulaştırmadan gelmiş olup bir süredir olduğu gibi Ocak ayında da lokanta ve oteller grubunda birikmiş maliyetlerle fiyat artışları yüksek seviyesini korumuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %10,4 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu Aralık ayındaki %79,9'dan %93,5'e yükselmiş ve ÜFE-TÜFE arasındaki fark 43,8 yüzde puandan 44,8 yüzde puana genişlemiştir.



Aralık'ta Türkiye'nin ithalatı ihracattan hızlı artışını sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %24,9 artışla 22,3 milyar dolar olurken ithalat %29,9'u bulan artışla 29,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de hem ihracatın hem de ithalatın güçlü arttığına işaret etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %3,8, ithalat %13,6 artmıştır. Böylece yıl genelinde ihracat 2020 yılına göre %32,8 artışla 225,3 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 artışla 271,4 milyar dolar olmuş; dış ticaret açığı ise yıllık bazda %7,5 azalarak 46,1 milyar dolara gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Düzce		
İlçesi	Cumayeri		
Mahallesi	Yaka		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	424		
Parsel No	5	6	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	795,11 m <sup>2</sup>	844,60 m <sup>2</sup>	573,21 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.02.2022 tarih, saat 15:41 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre, değerlemeye konu taşınmazların son üç yıllık döneminde 3402 sayılı kanunun 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile 14.07.2021 tarihinde "Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulünve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle konut alanı ve ticaret+konut alanı" lejandına sahip parseller yer almaktadır. "Konut Alanı" lejandındaki taşınmazlar E: 1,20 yapılaşma şartına sahiptir.

Cumayeri Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### 5 ve 6 parsel

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 29.03.2019

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Taks:0.40
- Kaks:1.20
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

### **7 parsel**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 29.03.2019

**Lejandı:** Konut+Ticaret Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Taks:0.40
- Kaks:1.60
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

**\*Taşınmazlardan 5 parselin 63 m<sup>2</sup>, 6 parselin 73 m<sup>2</sup> ve 7 parselin 54 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.**

### **Plan Notları**

- Ticaret+konut alanlarında (tick); taşıt yollarından cephe alan ticaret+konut parsellerinde yapılacak olan inşaat alanlarında birinci kata kadar (zemin kat) ticaret kullanımı yapılması zorunludur. Zemin katların taşıt yoluna cepheli kısımları hiçbir şekilde konut kullanımına ayrılamaz. Geriye kalan inşaat alanları konut kullanımına ayrılabilir. Ancak talep olması halinde ve cumayeri belediyesinin uygun görmesi halinde birinci kattan daha fazlası kadar (talep edilen katı kadar) ticaret kullanımlı inşaat yapılabilir. Birden fazla taşıt yoluna cepheli tick alanlarında mahreç aldığı yol tarafındaki yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
- Ticaret+konut ve yerleşik (meskûn) konut alanlarında aynı ada içerisinde emsal teşkil edecek ruhsatlı yapı bulunmaması durumlarında plan üzerinde değişiklik gösterse de yapı nizamı her koşulda ayrık niteliğinde olması zorunludur. Yapı yaklaşma mesafelerinde yine aynı ada içerisinde emsal teşkil edecek ruhsatlı yapı bulunmaması durumlarında ön cepheden 5 (beş) metre yan ve komşu cephelerden 3 (üç) metre çekme bırakılması zorunludur.
- Ticaret+konut alanlarında; ticaret olarak yapılacak bölümlerinde, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazine, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, rezidans, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
- Ancak ada bazlı uygulamalarda (site tarzı toplu konut alanı yapılacak alanlarda); adanın tamamını kapsayacak şekilde ve minimum ada büyüklüğü 5.000m<sup>2</sup> ve üzerinde olan adalarda, varsa bütün parseller tevhid edilmek şartı ile belediyesinin de uygun görüş verdiği yerlerde 5 (beş) katlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; emsal (e)= 2.00 ve maksimum yapı yüksekliği 5 (beş) kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri ise her cepheden en az 5(beş) metre olmak kaydıyla ilgili belediyesi yetkilidir. 2 (iki) katlı villa



tipi yapılaşmanın olduğu imar adaları site tarzı toplu konut alanı uygulamasını kapsamaktadır. Bu alanlarda iki (2) katlı yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Revizyon+ilave imar planı sınırları içerisinde çatı katı, asma kat, çıkma ve çekme kat yapılabilir. Ancak çatı katı 5(beş) katlı toplu konut alanlarında ve 2(iki) katlı villa tipi konut alanlarında yapılamaz. Çıkma, çekme veya asma katlar ancak yola cephe kısımlarda verilebilir. İlgili belediyesinin uygun görüşü alınarak çatı katı, asma kat ve çekme katlar planda belirtilen taks alanını aşmamak kaydıyla en fazla 0.10 kaks(emsal) ilave edilebilir.



### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların bir önceki imar planı kapsamında ticaret+konut imarlı parseller için TAKS:0,60 KAKS:2,60 ve konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,40 şeklinde yapılaşma koşulları belirtilmişken 29.03.2019 tarihinde yapılan plan değişikliği sonrasında yapılaşma koşullarının ticaret+konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,60 ve konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,20 olarak plan değiştiği bilgisi edinilmiştir.

### **3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler**

Cumayeri Belediyesi'nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuştur.



### **3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılara ilişkin belediye arşiv dosyasında herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Taşınmazların, mevcut imar durumuna göre yapılaşabilmesi için uygulama imar planında görülen terkleri yapması akabinde yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekecektir.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasında bir proje değerlemesi yapılmamış olup çalışmanın konusu “tarla” nitelikli 3 adet taşınmazdır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu parseller

Konu taşınmaz, Düzce ilinde konumludur. Ankara ve İstanbul arasında yer alan Düzce ili doğu ve güneyde Bolu, batıda Sakarya, kuzeyde Zonguldak ve Karadeniz ile çevrilidir. Aynı zamanda ilin kuzey yönünde Karadeniz'e uzaklığı 30 kilometredir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için; 09 Aralık 1999 tarihinde 81. il olan Düzce'nin nüfusu 2021 ADNKS verilerine göre 400.976 kişidir.

Taşınmazın konumlu olduğu Cumayeri ilçesi, Düzce iline 25 km mesafede olup Düzce il merkezi ile Hendek ilçe merkezinin ortasında konumludur. Gümüşova ilçesi D-100 Karayolu üzerinde bulunmakta olup kuzeyde Gümüşova ilçesi, doğuda Selamlar ilçesi, batıda Hendek ilçesi, güneyde Yongalık Köyü ile çevrilidir. İlçenin 2021 yılı ADNKS'ye göre nüfusu 15.060'dir. Bölgede çok sayıda sanayi tesisi bulunmakta olup bu tesisler D-100 Karayolu ve E-80 Karayolu Otoyolu boyunca konumlanmıştır. Taşınmaz, sınırları içerisinde yer aldığı Elmacık Köyü merkezinin kuzeyinde ve TEM Otoyolu'na cepheli durumdadır.

Cumayeri'nin yüzölçümü 10.011 hektardır. İlçe Batı Karadeniz dağlarının sahile paralel olarak uzanan şeridin hududunu teşkil etmektedir. İlçe topraklarının 5.619 hektarı fındık bahçeleri, 214 hektarı tarla arazisi, 163 hektarı mera arazisi, 3.520'si ormanlık saha ve 200'üde başka arazileri teşkil eder. Buna göre %55'i meyvelik saha, %3'ü tarla arazisi, %3'ü mera, %34'ü ormanlık, %2'si diğer ve %3'ü elverişsiz arazidir. Ekonomisi tarımda büyük ölçüde fındık üretimi ve hayvancılığa dayalıdır.





Yer	Mesafe (~)
Cumayeri İlçe Merkezi	0,5 km.
D-100 Karayolu	5 km.
TEM Otoyolu Bağlantısı	8 km.
Düzce İl Merkezi	25 km.

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu "tarla" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmaz dörtgen bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografyaya sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla üzerinde depo ve konut bulunmakta olup bu yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Taşınmazların mahallinde sınırlarını belirleyen herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır. Konu taşınmazlara erişim oldukça kolay olmakla birlikte taşınmazlar kadastral yola cephelidir. 424 ada 7 no.lu parsel Cumhuriyet Caddesi'ne 5 ve 6 no.lu parseller ise kadastral toprak yola cephelidir.

PARSEL NO	BRÜT YÜZ ÖLÇÜMÜ	TERK MİKTARI	NET YÜZ ÖLÇÜMÜ
424/5 no.lu parsel	795,11	63	732,11
424/6 no.lu parsel	844,6	73	771,60
424/7 no.lu parsel	573,21	54	519,21



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme çalışması kapsamında parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı tutulmuştur.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme çalışması kapsamında parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı tutulmuştur.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar D-100 Karayolu ve TEM Otoyoluna yakın konumlu olup yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar, Cumayeri ve çevresinde konut yapılaşmalarının bulunduğu kısma bir çeper çizildiğinde bu alanın en son noktasında kalmaktadır.
- Taşınmazların mevcut uygulama imar planı kapsamında terkleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 6 parsel no.lu taşınmaz üzerinde mevcut imar durumu ile uyumsuz bir yapı bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede bölgede elektrik, su vb. her türlü altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, ilçede yapılaşmanın arttığı bir bölge niteliğindedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede boş arza arzı fazladır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip parseller olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
1	Uyar Emlak 0 (543) 424 36 81	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Ticaret+Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,60	960	820.000	854	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. *Parsel alanı taşınmaza göre daha büyüktür. *Konut lejantlı taşınmaz ile ticaret+konut lejantlı arsa beraber satılmaktadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parsel alanıdır.
2	Sahibinden 0 (539) 637 99 01	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	453	450.000	993	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Poyraz Emlak 0 (533) 672 24 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	872	670.000	768	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Poyraz Emlak 0 (533) 672 24 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	450	500.000	1.111	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Kısıtlı pazarlık payı mevcuttur.
5	MK Yapı 0(506) 456 68 37	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılmış/Yakın zaman önce	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	700	600.000	857	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Cadde üzerinde yer almaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan "konut alanı lejandına sahip" taşınmazların birim satış değerinin 740-800.-TL/m<sup>2</sup>, 'konut+ticaret alanı lejandına sahip" taşınmazların ise 1000-1.100.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Arsa Emsalleri / Satış-31.12.2020**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İstanbul Gayrimenkul 0532 323 57 91	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,60	500	155.000	310	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Parsel alanı taşınmaza göre daha büyüktür. *Yapılaşma hakkı konut imarlı taşınmazlara göre kısmen avantajlıdır. *Yapılaşma koşulları benzerdir.
2	Özlem Öksüz 0530 544 85 54	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	595	180.000	303	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Gümüşova Emlak 0536 771 42 89	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılmış/1 yıl önce	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	400	120.000	300	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir.
4	Karaca Gayrimenkul 0532 062 89 12	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	647	180.000	278	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan "konut alanı lejandına sahip" taşınmazların birim satış değerinin 280-300.-TL/m<sup>2</sup>, 'konut+ticaret alanı lejandına sahip" taşınmazların ise 400-500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- \*Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

**Konut Emsalleri / Satış**

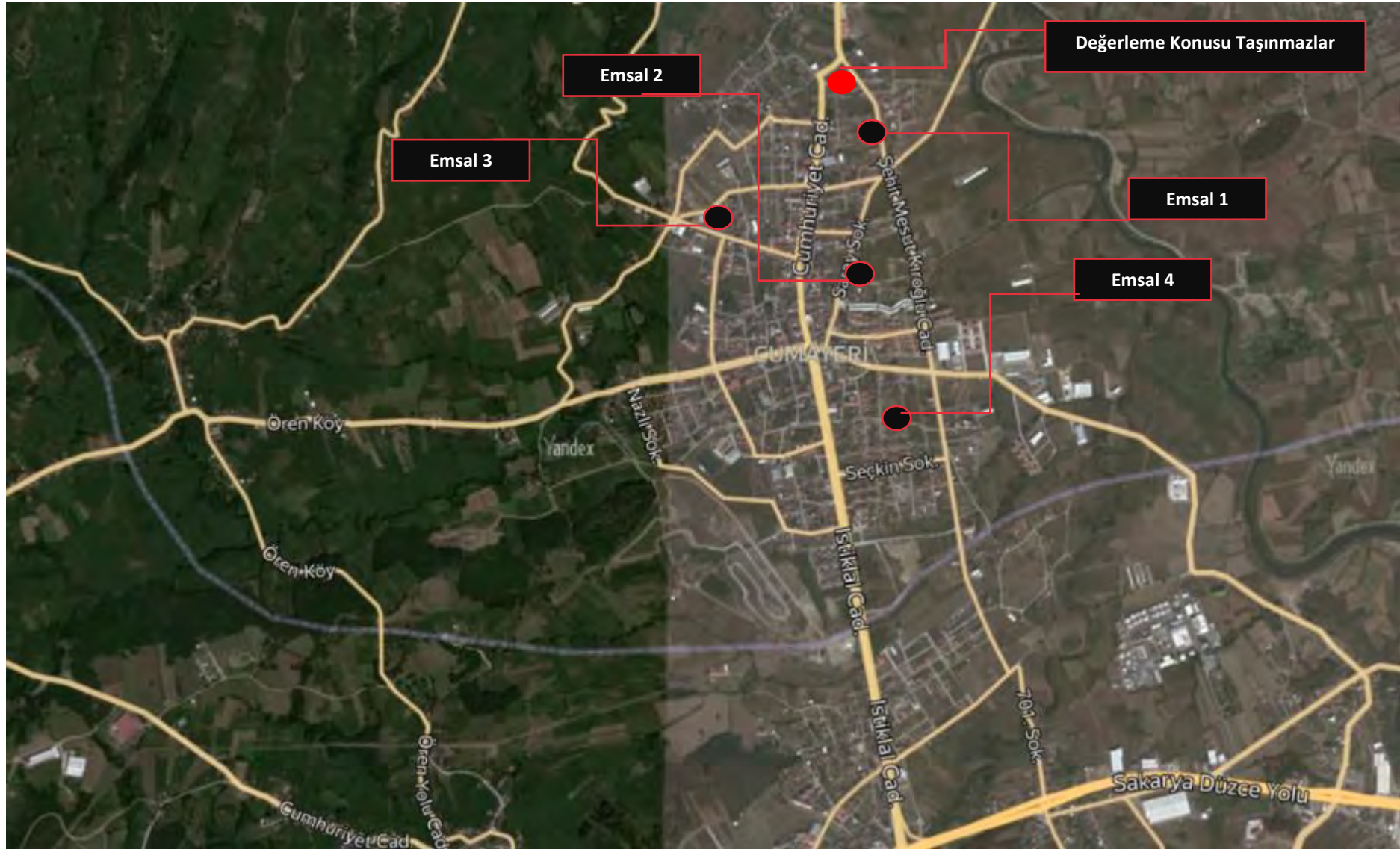
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Kapalı Alan(m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	MK Yapı 0(506) 456 68 37	Aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	125	395.000	3.160	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Ay Yıldız 0 (532) 634 44 10	Aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	150	510.000	3.400	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak benzer konumdadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Vedat Aksoy 0 (535) 945 62 43	Aynı bölgede konumlu	Villa	Satılık	115	430.000	3.739	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gül Grup 0 (532) 278 00 90	Aynı bölgede konumlu	Villa	Satılık	100	350.000	3.500	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu villaların konumu, bahçe kullanım alanı ve sahip olduğu sosyal olanaklar, kullanım alanı, iç mekân özellikleri, manzara durumu vb. etkenler dikkate alındığında taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek bir projede yer alması muhtemel konutların birim satış değerinin 4.500-5.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir



## Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	854	993	768	1.111	857
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	-5%	10%	-15%	-7%
	Yapılaşma Hakkı	-12%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	4%	-3%	2%	-3%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-5%	-8%	-8%	-8%	-5%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>747</b>	<b>751</b>	<b>759</b>	<b>740</b>	<b>754</b>

\*Karşılaştırma tablosu 424 ada 6 no.lu parseli göre hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	3.160	3.400	3.739	3.500
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	25%	25%	25%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	8%	0%	8%	8%
	Bina Yaşı/Kalitesi	18%	18%	5%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4.728</b>	<b>4.764</b>	<b>4.753</b>	<b>4.904</b>

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.



PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
424/5 no.lu parsel	795,11	750	596.333
424/6 no.lu parsel	844,60	750	633.450
424/7 no.lu parsel	573,21	1.050	601.871
TAŞINMAZIN DEĞERİ			1.831.653
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			1.830.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ-31.12.2020			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
424/5 no.lu parsel	795,11	290	230.582
424/6 no.lu parsel	844,60	290	244.934
424/7 no.lu parsel	573,21	450	257.945
TAŞINMAZIN DEĞERİ			733.460
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			735.000

### Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,

- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

- Risksiz faiz oranı: %15,48
- Risk primi: %4,02
- İndirgeme oranı: %19,50 olarak hesaplanmıştır.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 1.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasıllardan arsa sahibi %15-20 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

### **Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli ve zemin güçlendirme çalışması, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde, mevcut imar planı dikkate alınarak nitelikli bir konut projesi geliştirilmiştir.

<b>Ada/Parsel No</b>	5 parsel
<b>İmar Durumu</b>	Konut Alanı
<b>Brüt Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	732,11
<b>Emsale Konu Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	732,11

Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	878,53
Emsal Harici Katsayısı	10%
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>
<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>

<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	966,39	2.900	2.802.517
<b>Toplam</b>	<b>966,39</b>		<b>2.802.517</b>

<b>Altyapı Maliyeti</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.802.517	5,5%	154.138	

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	2.802.517
Altyapı Maliyeti	154.138
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.025
<b>Toplam (TL)</b>	<b>2.984.681</b>

<b>Proje Genel Giderleri</b>		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.984.681	7,0%	208.928

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	2.802.517
Altyapı Maliyeti	154.138
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.025
Proje Genel Giderleri	208.928
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.193.608</b>

<b>Villa Fonksiyonu</b>	
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	4.750,00
Fiyat Artış Oranı	25,50%

<b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>			
Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	966,39	966,39	966,39

Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	579,83	386,55
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		4.750,00	5.961,25
<b>Toplam Konut Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.754.198</b>	<b>2.304.346</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.754.198</b>	<b>2.304.346</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>3.193.608</b>	
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-439.411</b>	<b>2.304.346</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>413.130</b>	<b>345.652</b>
<b>Müteahhit Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>-852.540</b>	<b>1.958.694</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,91%	15,48%	15,48%
Risk Primi	5,09%	3,52%	4,52%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,00%	20,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.257.220</b>	<b>1.257.220</b>	<b>1.233.265</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.230.000</b>

<b>Arsa Sahibi</b>	15%
<b>Müteahhit</b>	85%

Arsa Değeri (TL)	<b>591.139</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	<b>590.000</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>807</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>805</b>
Ada/Parsel No	7
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	519,21
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,60
Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	207,68
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	830,74
Emsal Harici Katsayısı	10%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	913,81
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	913,81
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	731,05
Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	182,76

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	731,05	3.200	2.339.353
Ticaret Fonksiyonu	182,76	2.700	493.457
Otopark	421,29	1.200	505.547
Ortak Alan	27,62	1.400	38.661
<b>Toplam</b>	<b>1.362,71</b>		<b>3.377.018</b>

#### Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.377.017,55	5%	168.851

#### Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.377.017,55	1,0%	33.770

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	3.377.017,55
Altyapı Maliyeti	168.850,88
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	33.770,18
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.579.638,60</b>

#### Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.579.638,60	5%	178.982

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	3.377.018
Altyapı Maliyeti	168.851
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	33.770
Proje Genel Giderleri	178.982
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.758.621</b>

#### Ticaret Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.000,00
Fiyat Artış Oranı	25,00%

#### Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024	01/03/2025
<b>Konut Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	731,05	731,05	731,05	731,05
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	438,63	292,42	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	4.750,00	5.937,50	5.937,50
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.083.486</b>	<b>1.736.238</b>	<b>0</b>
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	182,76	182,76	182,76	182,76
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	182,76	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	6.000,00	7.500,00	9.375,00
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>1.096.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>3.180.057</b>	<b>1.736.238</b>	<b>0</b>

İnşaat Maliyeti	0	3.758.621	0	0
Pazarlama Gideri	0	31.801	17.362	0
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-610.364</b>	<b>1.718.876</b>	<b>0</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	472.239	257.831	0
Müteahhit Gelirleri	0	-1.082.602	1.461.044	0

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		16,07%	16,07%	16,07%
Risk Primi		2,43%	3,43%	3,43%
İndirgeme Oranı		18,50%	19,50%	19,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>708.430</b>	<b>692.322</b>	<b>692.322</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>710.000</b>	<b>690.000</b>	<b>690.000</b>

Arsa Değeri (TL)	575.642
Müteahhit Geliri (TL)	116.680
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.109</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.100</b>

Ada/Parsel No	6 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Brüt Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	771,60
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	771,60

Emsal / KAKS	1,20
--------------	------

Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	925,92
Emsal Harici Katsayısı	10%
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>
<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	1.018,51	2.900	2.953.685
<b>Toplam</b>	<b>1.018,51</b>		<b>2.953.685</b>

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.953.685	5,5%	162.453

**Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri**

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.953.685	1,0%	29.537

**Toplam Maliyet (TL)**

İnşaat Maliyeti	2.953.685
Altyapı Maliyeti	162.453
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	29.537
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.145.674</b>

**Proje Genel Giderleri**

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.145.674	7,0%	220.197

**Toplam Maliyet (TL)**

İnşaat Maliyeti	2.953.685
Altyapı Maliyeti	162.453
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	29.537
Proje Genel Giderleri	220.197
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.365.872</b>

**Konut Fonksiyonu**

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	4.750,00
Fiyat Artış Oranı	25,50%

**Proje Nakit Akışı (TL)**

Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.018,51	1.018,51	1.018,51
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	611,11	407,40
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		4.750,00	5.961,25
<b>Toplam Konut Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.902.759</b>	<b>2.428.642</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.902.759</b>	<b>2.428.642</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>3.365.872</b>	
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-463.112</b>	<b>2.428.642</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	435.414	364.296
Müteahhit Gelirleri	0	-898.526	2.064.346

**Değerleme Tablosu**

Risksiz Getiri Oranı	13,91%	15,48%	15,48%
Risk Primi	5,09%	4,02%	4,52%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,50%	20,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.325.034</b>	<b>1.312.328</b>	<b>1.299.788</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.330.000</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.300.000</b>

Arsa Değeri (TL)	619.344
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	620.000
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>803</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>805</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı ve Konut+Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.



## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerindeki yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla 29.03.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, kısmen "Konut Alanı", kısmen "konut+ticaret alanı" lejandlarında kalmakta olup mevcut imar durumuna göre yapılaşabilmesi için uygulama imar planında görülen terkleri yapması akabinde yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekecektir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip bir parsel olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların herhangi yasal evrak bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.830.000
Gelir Yaklaşımı	1.950.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZILARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	01.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.830.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.159.400.-TL	İkimilyonyüzellidokuzbindörtüç.-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 735.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No:411337

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401772

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1 Tapu Belgesi

---

2 Takyidat Belgesi

---

3 Fotoğraflar

---

4 Özgeçmişler

## Ek 1: Tapu Belgesi

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parset:	424/5
Taşınmaz Kimlik No:	115772576	AT Yüzölçümü(m2):	795.11
İl/ilçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyüktarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölç/Sayfa No:	7/619	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057189	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	795.11	795.11	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili	-

1 / 2

						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pm2hDiWuu25 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	424/6
Taşınmaz Kimlik No:	115772578	AT Yüzölçüm(m2):	844.60
İl/İlçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyüktarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/620	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057199	(SN.6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	844.60	844.60	3402 S.Y'nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesçilli	

1 / 2

						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **v6Z9AOZJ0IK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	424/7
Taşınmaz Kimlik No:	115772581	AT Yüzölçüm(m2):	573.21
İl/ilçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyükarla	Blok/Kat/Ginş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/621	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057209	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	573.21	573.21	3402 S.Y'nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

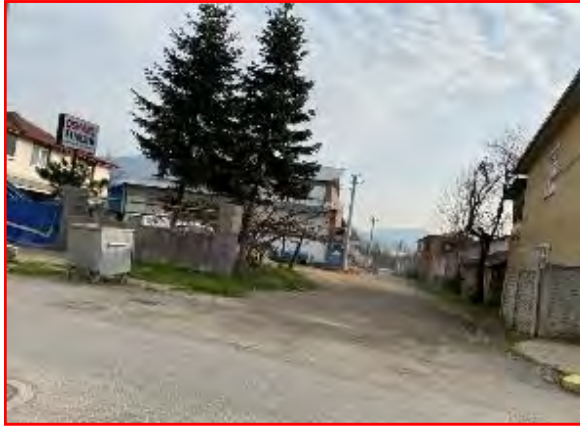
						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wZjtVNED5wa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

### Ek 3: Fotoğraflar





## Ek 4: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Yaşar ÇARK		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Giresun, 01.01.1991		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017- )		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Üyelikler</b>	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 5: Spk Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

**Sayın Yaşar ÇARK**

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

