



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**İKİ ADET BİR KATLI PREFABRİK DEPO DEĞERLEME RAPORU**

---

**DÜZCE/AKÇAKOCA**

---

**ARALIK, 2012**

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**

---



## İÇİNDEKİLER

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>  | <b>3</b>  |
| <b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI  | 5         |
| 2.2. RAPOR TÜRÜ  | 5         |
| 2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR  | 5         |
| 2.4. DEĞERLEME TARİHİ  | 5         |
| 2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ   | 5         |
| 2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR  | 5         |
| 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ  | 6         |
| 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 6         |
| <b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1. DEĞER TANIMLARI   | 7         |
| Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)  | 7         |
| 3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER  | 8         |
| <b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>  | <b>11</b> |
| 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER  | 11        |
| 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ   | 14        |
| 4.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ  | 19        |
| 4.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ  | 20        |
| 4.3. MÜLKİYET ANALİZİ  | 21        |
| 4.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ  | 21        |
| <b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>   | <b>22</b> |
| 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ   | 22        |
| <b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>   | <b>24</b> |
| <b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>   | <b>25</b> |
| 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ  | 25        |
| 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ   | 25        |
| 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ  | 25        |
| 8.4. SWOT ANALİZİ  | 26        |
| <b>BÖLÜM 8. EMSALLER</b>   | <b>27</b> |
| <b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>  | <b>28</b> |
| <b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>   | <b>31</b> |
| <b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>   | <b>32</b> |
| <b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>  | <b>39</b> |

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |  |                                  |
|---|--|----------------------------------|
| <b>RAPORU TALEP EDEN</b>                            | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |                                  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>                            | A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.   |                                  |
| <b>TALEP TARİH / NO</b>                             | 01.12.2012 / 2012-SPK046   |                                  |
| <b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>                           | 26.12.2012   |                                  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                 | 31.12.2012   |                                  |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>              | Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmaz   |                                  |
| <b>ADRES</b>  | Çiçekpınar Köyü, Dadalı Köyü Yolu Caddesi, No:50-51 Akçakoca/Düzce   |                                  |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>                         | “Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmaz   |                                  |
| <b>İMAR DURUMU</b>                                  | 13.05.2008 tarihli, 1/1000 ölçekli, Çiçekpınar Köyü Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “tarımsal depolama” alanında kalmaktadır.  |                                  |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b> | 18.077,53 m <sup>2</sup>   |                                  |
| <b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>           | Mevcut halinin korunmasıdır.   |                                  |
| <b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>                           | <p style="text-align: center;"><b>Yasal Durum Değeri</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3.800.000 TL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Üçmilyonsekiyüzbintürlirası)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(2.142.051 USD –1.616.333€)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Takdir edilmiştir.</b></p> |                                  |
| <b>Değerleme Uzmanları</b>                          | Oğuz Arslan  | Değerleme Uzmanı Yardımcısı      |
|   | F.Esra PINARBAŞI   | Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236 |
|   | Ahmet PINARBAŞI  | Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240 |

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

| DEĞERLEME UZMAN<br>YARDIMCISI              | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                               | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                              |
|--|--|---|
| Oğuz Arslan<br>Değerleme Uzmanı Yardımcısı | F.Esra PINARBAŞI<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>400236 | Ahmet PINARBAŞI<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>400240 |

  
F. Esra PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400236

  
Ahmet PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihli, 2012-SPK046 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmazın mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ye ait, taşınmazın 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Değerleme Uzman Yardımcısı Oğuz Arslan destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

## 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

|                                  | RAPOR - 1 | RAPOR -2 | RAPOR - 3 |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|
| RAPOR TARİHİ                     | -         | -        | -         |
| RAPOR NUMARASI                   | -         | -        | -         |
| GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL) | -         | -        | -         |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR             | -         | -        | -         |

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

##### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

##### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

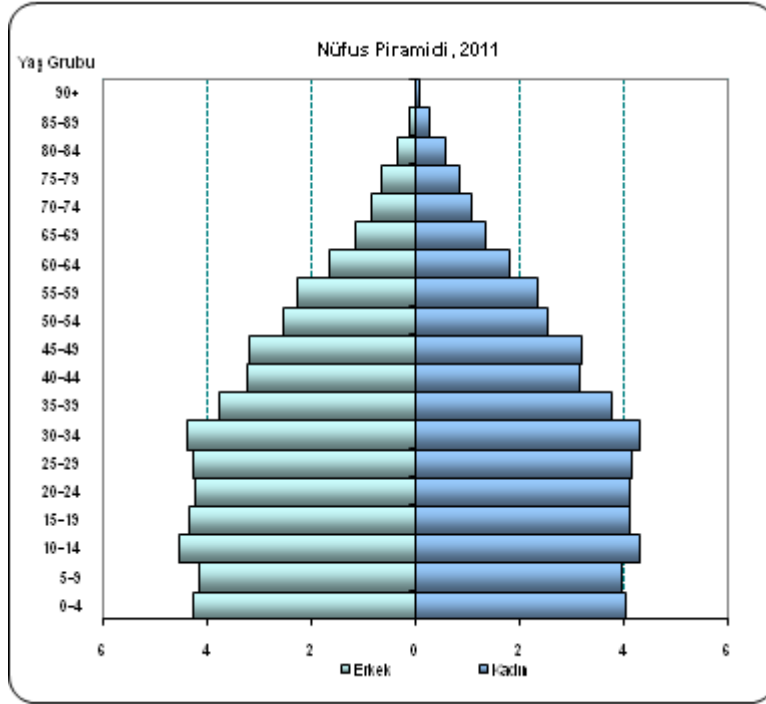
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

#### 4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

| Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler |                               |                                  |                                 |            |                       |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|
| DÖNEMLER                            | TÜKETİCİ FİYATLARI<br>%YILLIK | CARİ AÇIK YILLIK<br>MİLYAR DOLAR | BÜTÇE AÇIĞI YILLIK<br>MİLYAR TL | İŞSİZLİK % | DOLAR/<br>TÜRK LİRASI | MERKEZ BANKASI<br>FAİZ ORANI% |
| 2010 Q1                             | 9.56                          | 22.1                             | 44.4                            | 13.7       | 1.52                  | 6.50                          |
| 2010 Q2                             | 8.37                          | 27.6                             | 45.0                            | 10.5       | 1.58                  | 6.50                          |
| 2010 Q3                             | 9.24                          | 36.2                             | 32.7                            | 11.3       | 1.45                  | 7.001                         |
| 2010 Q4                             | 6.40                          | 48.6                             | 39.6                            | 11.4       | 1.55                  | 6.50                          |
| 2011 Q1                             | 3.99                          | 58.9                             | 32.4                            | 10.8       | 1.54                  | 6.25                          |
| 2011 Q2                             | 6.24                          | 71.7                             | 21.3                            | 9.2        | 1.62                  | 6.25                          |
| 2011 Q3                             | 6.15                          | 77.4                             | 18.1                            | 8.8        | 1.86                  | 5.75                          |
| 2011 Q4                             | 10.45                         | 77.2                             | 17.4                            | 9.8        | 1.90                  | 5.75                          |
| 2012 Q1                             | 10.43 <sup>(1)</sup>          | 77.1 <sup>(2)</sup>              | 20.3 <sup>(3)</sup>             |            | 1.78                  | 5.75                          |

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA  
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖLAK, (3) ŞUBAT

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. DÜZCE İLİ

Düzce il merkezi 39051 dakika kuzey enlemi ile 31008 dakika Doğu boylamında yer alır. Türkiye'nin illeri arasındaki yeri, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.



Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerimize karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu illerimizin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.



Merkez nüfus deprem öncesi 80.000 civarındayken deprem sonrasında 60.000 'lere kadar düşmüştür. Ancak hızla göç alan bir il olarak Düzce 'nin çok yakın zamanda nüfusunun artacağı kaçınılmaz görülmektedir. Deprem sonrasında büyük bir ilgi odağı diye de adlandırabileceğimiz kalıcı konutlar hak sahipliği noktasında ihtiyacı gidermiş, ilde ev sıkıntısına da büyük oranda cevap vermiştir.



Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

## **SANAYİ VE TİCARET**

İl genelinde 507 Sayılı Kanuna göre kurulu bulunan 28 adet Oda ve 1 adet Odalar Birliği bulunmaktadır. 2 adet Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktadır.

Bir geçiş noktası olması bakımından ulaştırma sektörü yabana atılmayacak düzeydedir. Bunun getirdiği mal ve insan taşımacılığı hizmeti önemli yer tutar. Karayolu üzerinde taşımacılık sektörünün hizmet alacağı tesis sayısı yoğundur.

Düzce İlinde yalnız iç ticari faaliyetler değil dış ticari faaliyetlerde gözlenebilir. 2005 yılı itibariyle dünyanın her yerine diyebileceğimiz şekilde ihracat yapılmış ve şirket merkezi Düzce dışarısında



bulunan firmalar da dahil olarak 238 Milyon Dolar 'lık ihracat yapılmıştır.İç fındık, maya, konfeksiyon, kayın, kereste, boru, parke, mobilya, av tüfeği, kaplama, profil (oto-kapı cam fitili), elyafli boru ve levha mamüleri, bisiklet ve motosiklet dış ve iç lastiği vb. ihracatı yapılan başlıca ürünler arasında sayılmaktadır.

Düzce, 06 Şubat 2004 tarihli Resmi Gazetede çıkan 5084 sayılı kanun ile birlikte kapsama giren illerin arasında coğrafi olarak en avantajlı il niteliğiyle de ön plana çıkmış, yatırımcıların yoğun ilgisi ile karşılaşmıştır. 1996 yılında kurulmuş olmasına rağmen küçük bir bölümünün tahsis edilebildiği Organize Sanayi Bölgesi tamamen dolmuş, daha sonra bakanlık tarafından tescili yapılan 2.Organize Sanayi Bölgesi 'nde de yer kalmamıştır. Organize dışında da çok önemli yatırımlar da mevcuttur.



## DEPREMİN SANAYİYE ETKİSİ

Düzce, 1999 yılında yaşanan depremlerin yıkıcı etkisini yaşamış ve aynı yılın sonunda il statüsüne geçmiş olması nedeniyle kent yaşamı büyük değişikliğe uğramış bir ildir. Özellikle Düzce - Kaynaşlı merkezli ikinci deprem il 'in sanayiini, fiziki hasar ve kapanan işyerleri dolayısıyla üretim kayıplarına ve yüksek oranda işsizliğe sebep olarak etkilemiştir.

## ORGANİZE SANAYİ

Düzce 1. Organize Sanayi Bölgesi, 1996 yılında 173 Hektar alana kurulmuş ve üzerinde 63 adet sanayi parseli planlanmıştır.

Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nin 2004 yılında yer seçim çalışmaları tamamlanmış, 2005 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil işlemleri tamamlanarak 81 Hektar alana kurulmuş ve 10 adet sanayi parseli yatırımcılara tahsis edilmiştir.

### 4.2.2. AKÇAKOCA İLÇESİ

Akçakoca, Batı Karadeniz coğrafi bölümünün en batısında ve Düzce ilinin deniz kenarındaki tek ilçesidir. 41.05 derece Kuzey paraleli ile 31.07 Doğu boylamı üzerinde yer alır. TEM karayolu üzerinde Ankara'ya 270, İstanbul'a 235 km mesafededir.

Akçakoca'nın ekonomik yapısı % 90 fındıklığa dayanmaktadır. Türkiye'nin en kaliteli fındığı Akçakoca'da üretilmektedir.

Akçakoca'nın ekonomik yapısı % 90 fındıklığa dayanmaktadır. Türkiye'nin en kaliteli fındığı Akçakoca'da üretilmektedir. Nüfusa oranlarsak Karadeniz bölgesinde en fazla fındıkta Akçakoca'da üretilmektedir. Önceleri fındığın getirisi ailelere yeterli iken zamanla ailelerin bölünmesi fındık bahçelerinin parçalanması, fındıktan elde edilen gelir yetersiz olmaya başlamıştır. Akçakoca turizmini gelişmesini engelleyen bir sebepte fındıklık olmuştur.Zamanla azalan fındık girdileri vatandaş çeşitli arayışlara itmiştir. Bunların başında da turizm gelmektedir, yine Akçakoca'da ekonomik girdi olarak besi tavukçuluğun yeri büyüktür.

43 köyümüzde toplam 300'ye yakın kümes mevcuttur.Akçakoca'da hayvancılık fazla gelişmemiştir. Ailelerin kendilerine yetecek kadar büyük baş hayvan besledikleri görülmektedir. Bunun sebebi de yörenin ova ve otlak bakımından zayıf olmasıdır.Akçakoca'da meyve ve sebzenin hemen hemen her türlü yetişmektedir.Köylerimizde yetiştirilen taze sebzeler halkımızın ve misafirlerimizin hizmetine sunulmaktadır.



Akçakoca'da üretilen kestane balı dünyanın sayılı balları arasındadır. Alıcısı çok olduğundan kısa sürede tükenmektedir. Yine ilçemizde yetişen dağ çileğinden yapılan reçelin tadı ve kokusu bir başkadır ilçe'de yetiştirilen elma, armut, erik, kiraz gibi meyveler tamamen naturaldir.

Pazar'da satılan bu meyveler vatandaşa ekonomik girdi sağlamaktadır. Akçakoca ekonomisinde nakliye ve balıkçılığın katkısı da fazladır. Palamut ve hamsi zamanı bol miktarda tutulan balıklar çevre il ve ilçelerde sevk edilmektedir. Akçakoca ekonomisini canlandırmak işsizliği azaltmak için planlı, programlı bir şekilde doğayı yok etmeden turizm yatırımlarını arttırmak, fındığımızdan daha fazla gelir elde edebilmek için, fındığımızı işleyecek entegre tesislerinin biran önce kurulması gerekmektedir.

İlçe'de irili ufaklı birçok sanayi kuruluşu mevcuttur. Bunların bağında boruculuk sanayi gelmektedir. İlçe'de üretilen borular yurt dışına da ihraç edilerek ilçemize ve ülkemize ekonomik girdi sağlamaktadır.

#### 4.2.3. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, F26D19C3 pafta, 130 ada, 4 parsel üzerindeki “iki adet bir katlı prefabrik depo” vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.’ye ait depolama binasıdır.

Düzce İl Özel İdaresi sınırları dâhilinde yer alan 130 ada 4 numaralı parsel, Akçakoca İlçe Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Bu bölgede fındık bahçeleri, tarlaları çok sayıda bulunmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde D-655 Düzce-Akçakoca otoyolu yer almaktadır.

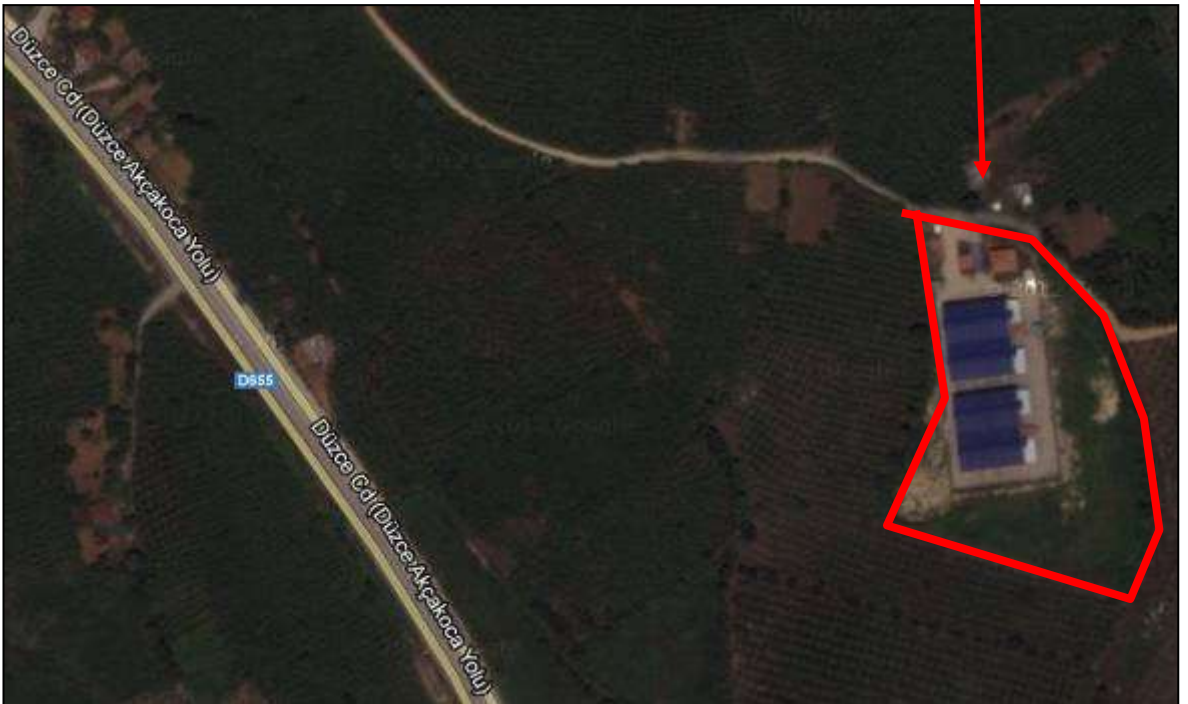
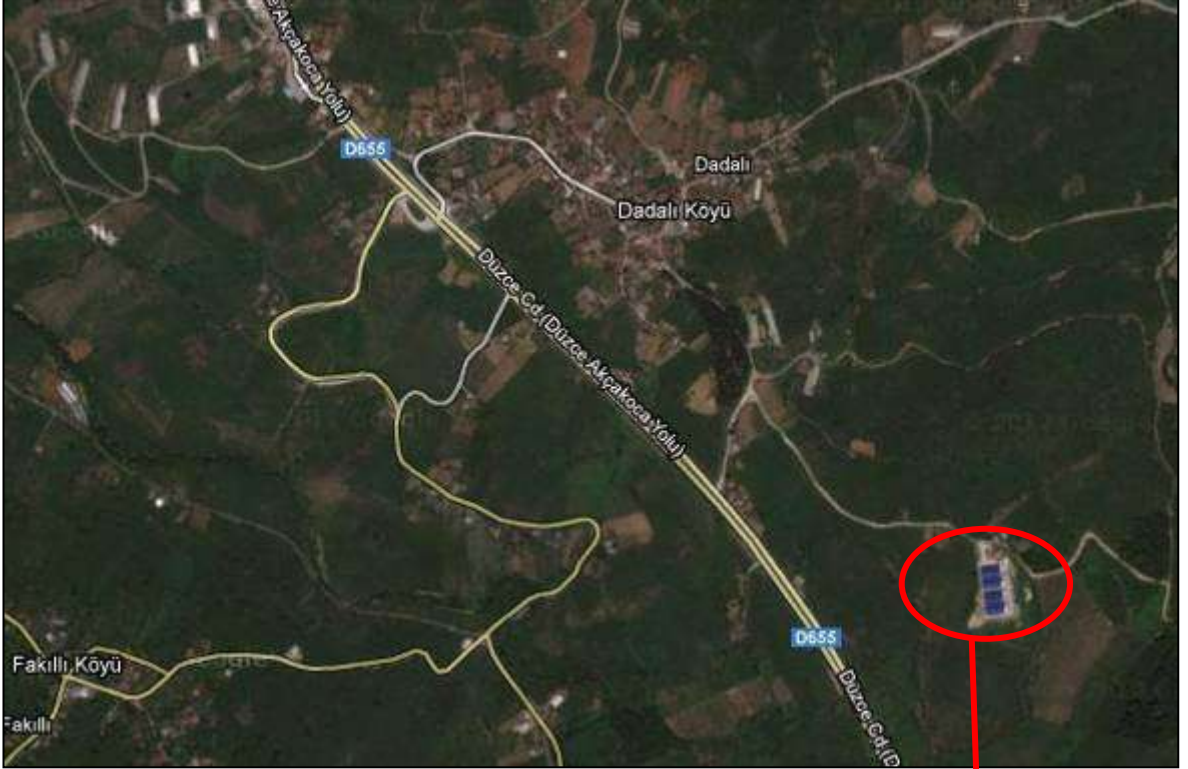


KONUM KROKİSİ



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul –Bolu İstikametinde ilerlerken Akçakoca sapağandan girilir. Akçakoca merkezine gelmeden sağ kolda Dadalı Köyü Yolu Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu yol üzerinde yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra sağ kolda konumlanmıştır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

|               |                             |   |
|---------------|-----------------------------|---|
| GAYRİMENKULÜN | İLİ                         | DÜZCE                                     |
|               | İLÇESİ                      | AKÇAKOCA                                  |
|               | MAHALLESİ                   | ÇİÇEKPINAR                                |
|               | MEVKİİ                      | GARİPLER                                  |
|               | PAFTA                       | F26D15C3C                                 |
|               | ADA                         | 130                                       |
|               | PARSEL                      | 4   |
|               | NİTELİĞİ                    | İKİ ADET BİR KATLI PREFABRİK DEPO         |
|               | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | 18.077,53 m <sup>2</sup>                  |
|               | MALİK                       | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
|               | CİLT                        | 5   |
|               | SAHİFE                      | 418                                       |

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Akçakoca Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2012 tarih saat 14:10 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgileri tespit edilmemiştir.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

13.05.2008 tarihli, 1/1000 ölçekli, Çiçekpınar Köyü Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Tarımsal Depolama Alanında” kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; -Emsal 0,30-Hmax 10,50

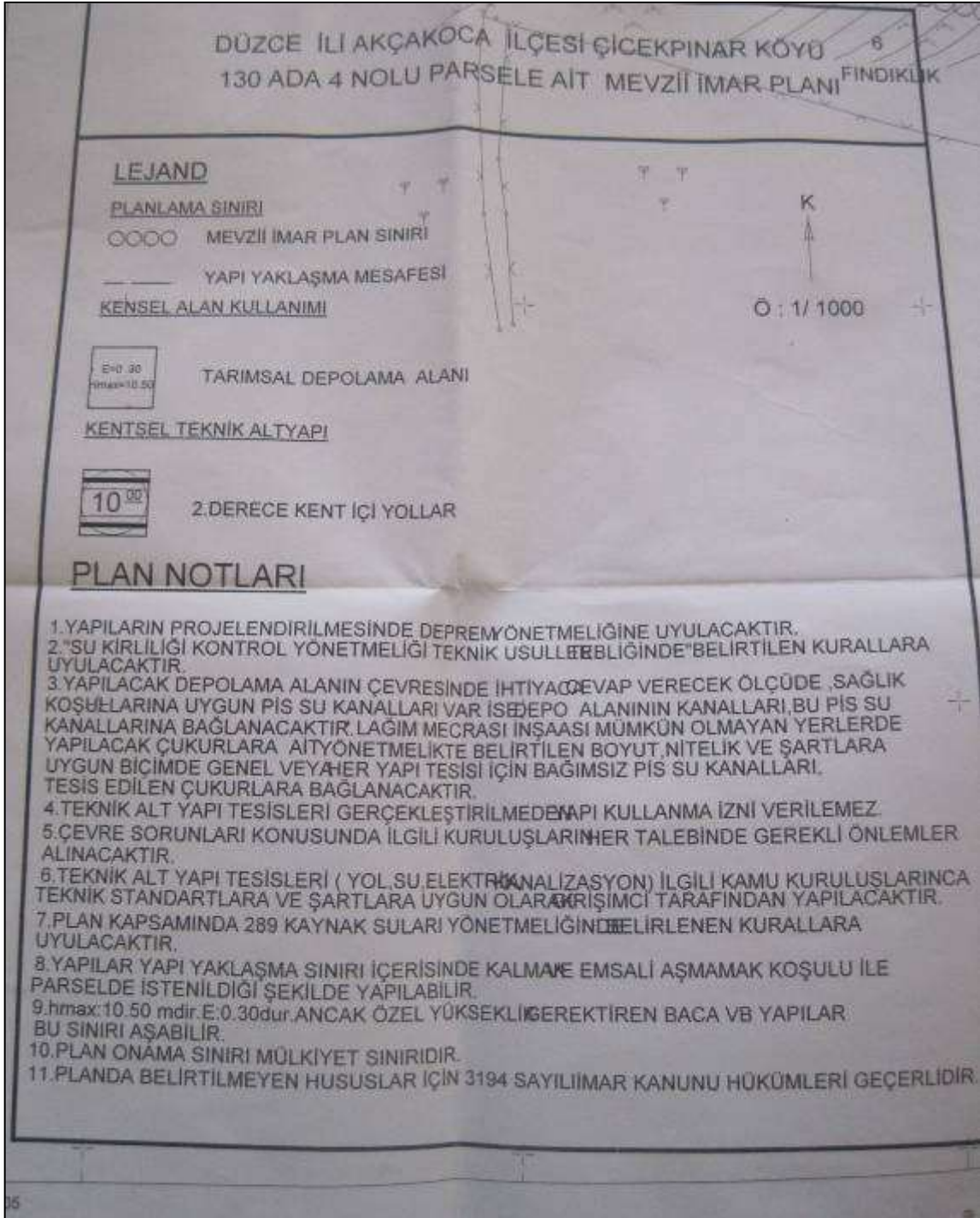


İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)





**1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN NOTLARI**



**Mimari Proje;(\*)**

-Bila tarih ve Bila Sayılı

**Yapı Ruhsatları;(\*)**

-31.10.2008 tarih, 2008/128 sayılı idari bina ve depo için temin edilen Yapı Ruhsatı mevcuttur.

**Yapı Kullanma İzin Belgeleri;(\*)**

-01.12.2008 tarih, 2008/11A sayılı ve 01.12.2008 tarih, 2008/11B sayılı depo ve idari bina için temin edilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcuttur.

**(\*)Not: Değerleme konusu taşınmaz, Çiçekpınar köyü'nde yer alması nedeniyle Akçakoca Belediyesi sınırları dışında olup, Düzce İl Özel İdaresine bağlı olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait imar servisinde yer alan işlem dosyası İstanbul'a mahkemeye talebe istinaden gönderildiği bilgisi verilmiştir. Talep ve dava içeriği hakkında herhangi bir bilgi verilmemiştir. Bu nedenle ancak imar planları dosyası incelenebilmiştir. Taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesini aldığı, yasal olması ile ilgili herhangi bir olumsuz durum olmadığı, cezai tutanak vs. kararlar olmadığı ilgili yetkililerden dijital ortamda öğrenilebilmiş ve yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin tarih ve numaraları alınmıştır.**

## **BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 130 ada 4 parsel üzerinde yer alan “iki adet bir katlı prefabrik depo” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, düzgün olmayan çokgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş iki adet fındık deposu, 1 adet idari bina, kumanda odası ve kantar odası bulunmaktadır. Depoların herbiri 1400 m<sup>2</sup> ve idari bina 368 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 3.168 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmazların yer aldığı parselin 7500 m<sup>2</sup>lik alanın zemini beton dökme ve geri kalanı doğal bitki örtüsü kaplıdır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici tel örgüler bulunmaktadır.

Depoların yüksekliği 10.50 metre, idari bina ise iki katlı olarak inşa edilmiştir. İdari bina betonarme olarak inşa edilmiş içerisinde ofis bölümlendirmeleri bulunmaktadır. Tavanları plastik boyalı, zeminleri kısmen mermer, kısmen halı ve parke döşelidir. Duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Soyunma odası, wc ve mutfak bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, Düzce Belediyesi imar arşivinde incelenen mimari projesine göre parsel içerisindeki konumu ve büyüklükleri bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşımın kolay sağlanması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Fındık yetiştiriciliğın çok fazla olduğu bölgede iskanlı bir yapı olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Şifahi edinilen bilgiye göre mahkemede dosyasının inceleniyor olması(İnceleme sebebi bilinmemektedir.)

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 130 ada 4 numaralı parselin imar planında “Tarımsal Depolama Alanı”nda kalmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını tarım alanında yapılaşma şartlarına uygun mevcut halinin korunmasıdır.

## 8.4. SWOT ANALİZİ

### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Ulaşımın kolay sağlanabilmesi
- ✓ Parsel üzerinde yer alan binanın iskanlı olması
- ✓ Fındık yetiştiriciliğın çok fazla olduğu bölgede, depolama amaçlı kullanım için talep görmesi

### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- ✓ Çevrede bazı imar yollarının henüz açılmamış olması

### Fırsatlar

- ✓ Fındık yetiştiricilerinin iskanlı olan konu mülkün fındık depolaması için tercih edecek olmaları

### Tehditler

## BÖLÜM 8. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Taşınmaza 1500 metre mesafede konumlu 2000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı fabrika nitelikli taşınmaz, 1.650.000 TL bedelle satılıktır.

(825 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 380 524 93 02

### Emsal 2:

Taşınmaza 3000 metre mesafede konumlu 5000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı fabrika nitelikli taşınmaz, 4.500.000 TL bedelle satılıktır.

(900 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 722 93 17

### Emsal 3:

Taşınmaza 1000 metre mesafede konumlu 2000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı depo nitelikli taşınmaz, 2.500.000 TL bedelle satılıktır.

(1.250 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 372 222 06 12

### Emsal 4:

Taşınmaza 1000 metre mesafede konumlu, benzer imar şartlarına sahip, ana yola yakın 200.000 m<sup>2</sup> tarla, 8.000.000 TL bedelle satılıktır.

(40 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 312 455 71 93

### Emsal 5:

Taşınmaza 1500 metre mesafede konumlu, fındık bahçesi olan, 1.500 m<sup>2</sup> tarla, 35.000 TL bedelle satılıktır.

(23.33 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 312 455 71 93

### Emsal 6:

Taşınmaza 750 metre mesafede konumlu fındık bahçesi olan, 2.000 m<sup>2</sup> tarla, 75.000 TL bedelle satılıktır.

(37,5 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 526 07 00

## BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yakın emsaller bulunamamış olup, uzak mesafede yer alan emsaller değerlendirilmede kullanılmış ve gerekli indirgemeler yapılmıştır.

### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan 1,2 ve 3 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede yer alan fabrika/depo nitelikli taşınmazların ortalama TL/m<sup>2</sup> civarında bedellerden satışa sunulduğu, taşınmazların konumu, iskanlı olması vb. etkenler nedeniyle değerinin değiştiği görülmüştür.

- İlçe merkezinden uzaklaştıkça TL/m<sup>2</sup> birim değerlerinin ortalama 300 TL/m<sup>2</sup> civarında düşüş yaşadığı

- Emsallerin tamamına ulaşımın daha düzgün yollardan sağlanabildiği

- Emsal 3'ün konu taşınmaza yakın mesafede yer aldığı ancak bölge içerisindeki konumu ve ulaşımı bakımından emsalin daha avantajlı olduğu

- Emsal 1 ve 2'nin taşınmaza uzak mesafede fabrika nitelikli taşınmazlar olduğu ve yapı maliyeti bakımından benzerlik gösterdiği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu, imar şartları ve emsal olabilecek fındık deposu bulunamaması bakımından m<sup>2</sup> değerlerinin 130 ada 4 parsel için **1.100 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$3.168 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ TL/m}^2 = 3.801.600 \text{ TL} \sim \mathbf{3.800.000 \text{ TL}}$

### **Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan 4,5 ve 6 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

-Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 20,- TL/m<sup>2</sup> ile 50,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği,

- Düzce-Akçakoca yolu (D-565) yoluna yakın mesafede yer alan taşınmazların 40-50 TL/m<sup>2</sup> civarında bedellerden satışa sunulduğu,

- Emsal 4'ün tarımsal depo veya sanayi amaçlı kullanılabilir imar şartları nedeniyle benzer yapılaşma hakkına sahip olduğu,

- 5 ve 6 numaralı emsallerin fındık bahçesi olması ve D-655 Düzce-Akçakoca Yolu 'na daha uzak mesafede yer alması nedeniyle daha düşük bedellerden satışa sunulduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın ana yola yakınlığı, kullanım amacı ve imar şartları bakımından daha avantajlı olduğu bu nedenle arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değerinin **40 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan depo için 2B ve idari bina için 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-4 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

**Arsa Değeri:** 18.077,53 m<sup>2</sup> X 60 TL/m<sup>2</sup> = 1.084.651,8 TL

#### **Yapı Değeri:**

Depo: 2.800 m<sup>2</sup> X 305 TL/m<sup>2</sup> X 0,96 (Yıpranma payı) = 819.140 TL

İdari Bina: 368 m<sup>2</sup> X 475 TL/m<sup>2</sup> X 0,96 (Yıpranma payı) = 167.808 TL

Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

(1.084.651,8 TL + 986.948 TL ) x 1.40 = 2.900.239,72 TL ~**2.900.000 TL**

### **Değerleme Yöntemleri Sonucu:**

Yapılan değerleme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **900.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.200 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 10. SONUÇ

---

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

***Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.***

Sonuç olarak;

**Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü Mahallesi, F26D19C3 pafta, 130 ada, 4 parsel ve üzerinde yer alan iki adet bir katlı prefabrik depo için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**3.800.000 TL**

**(Üçmilyonsekiyüzbintürklirası)**

**(2.142.051 USD –1.616.333€)**

**Takdir edilmiştir.**



- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 31.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,774– 1€= 2,351 TL olarak alınmıştır.



**BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER**

---

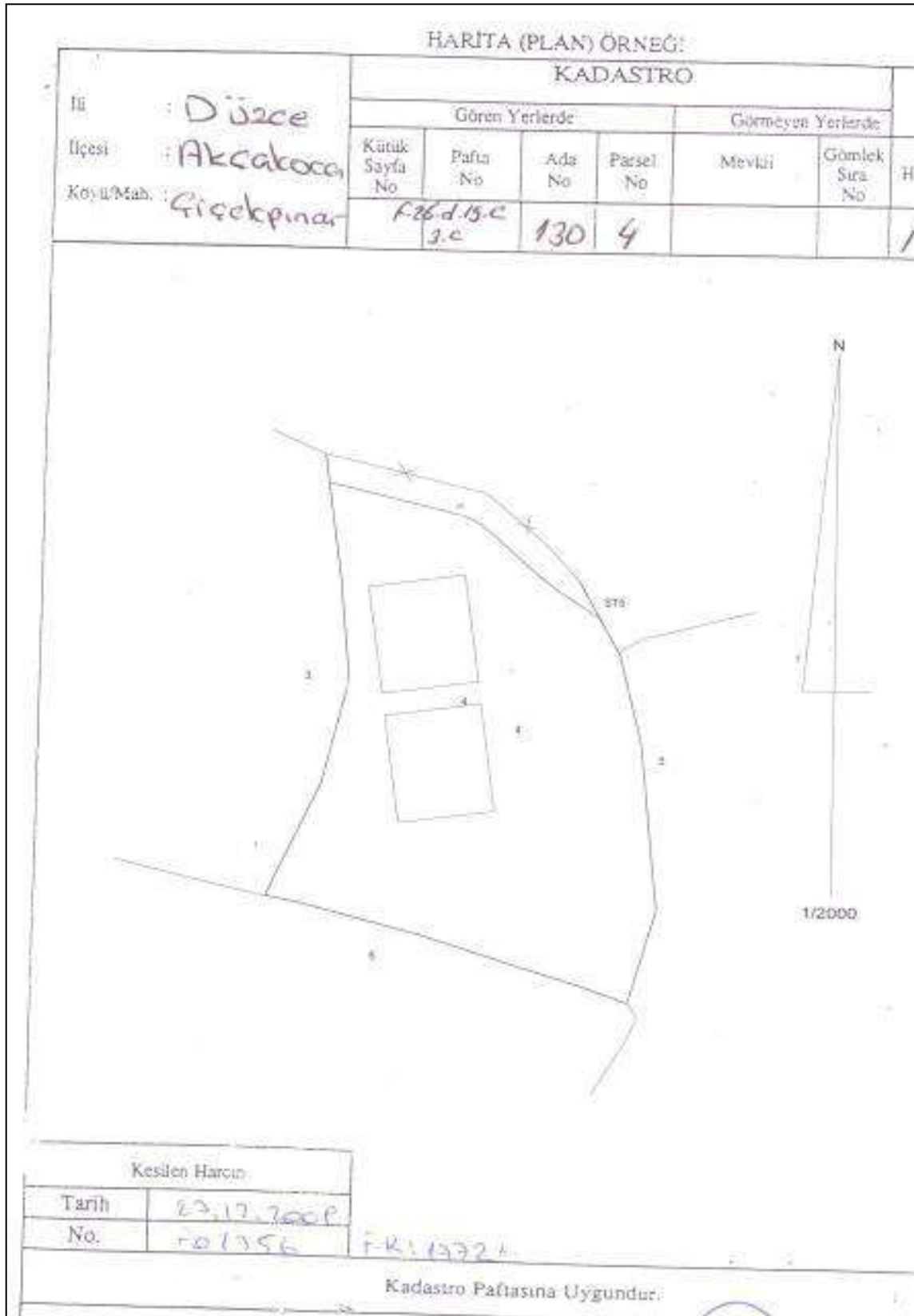




| TASINMAZA AIT TAPU KAYDI     |  |
|------------------------------|--|
| Zemin Tipi                   | : Ana Taşınmaz   |
| Zemin No                     | : 41554561   |
| İl / İlçe                    | : DOZGE/AKÇAKOCA   |
| Kurum Adı                    | : Akçakoca TM  |
| Mahalle / Köy Adı            | : ÇİÇEKPINAR Köyü  |
| Mevki                        | : GARİPLER   |
| Çift / Sayfa No              | : 5 / 418  |
| Kayıt Durum                  | : Akıf   |
| Adı/Parsel                   | : 1204   |
| Yüzölçümü                    | : 18.077,53 m2   |
| Ana Taş. Nitelik             | : İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO                                    |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ           |  |
| Sistem No                    | : 113951335  |
| Malik                        | : REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                  |
| Elbirliği No                 | : TAM  |
| Hisse Pay/Payda              | : 18.077,53  |
| Metrebare                    | : 18.077,53  |
| Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | : KİŞİ KİMLİK BİLGİLERİNİN DÜZELTİLMESİ (Hissede) - 07/05/2010 - 3373- |
| Terkin Sebebi - Tarih - Yev. | : - - -  |

27 ARALIK 2012  
ile suret parç. 27 EKİM 2012 ZULUZ  
Tarih Sayılı Defter ile diğer  
sermaye ücreti tahsil edilmiştir













|               |               |   |            |           |                |                 |
|---------------|---------------|---|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İli           | DÜZCE         | <p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>   |            | Fotoğraf  |                |                 |
| İlçesi        | AKÇAĞKOCA     |   |            |           |                |                 |
| Mahallesi     |               |   |            |           |                |                 |
| Köyü          | ÇİÇEKPINAR    |   |            |           |                |                 |
| Sokağı        |               |   |            |           |                |                 |
| Mevkii        | GARIPLER      |   |            |           |                |                 |
| Satış Bedeli  | Pafta No.     | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü |                |                 |
| ÜNVAN TASHİHİ | F26-d-19-c-3  | 130   | 4          | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |               |   |            | 1         | 8077           | 53              |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği      | İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO   |            |           |                |                 |
|               | Sınırı        | Paftasındadır.  |            |           |                |                 |
|               | Edinme Sebebi | Taahhütnazmanın tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına tasarrüflü olarak, taahhütnazmanın beşinci kısmının kısmi bakanlık nakliyatıyla aynı sermaye olarak yapıldığı REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ne tevdi edildiğinden adına bütünlük tesellüden ibarettir. |            |           |                |                 |
|               | Sahibi        | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ   |            |           |                |                 |
| Geldisi       | Yevmiye No.   | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.  | Tarih          | Gittisi         |
| Cilt No.      | 5             | 3373  | 5          | 418       | 07.05.2010     | Cilt No.        |
| Sahife No.    | 418           |   |            |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.      |               |   |            |           |                | Sıra No.        |
| Tarih         |               |   |            |           |                | Tarih           |
|               |               |   |            |           |                |                 |





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*

Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

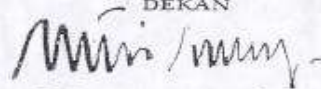
ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Suha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diplome Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKiŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

### Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında  
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde  
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.

Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Güncüz  
ŞPO Genel Başkanı

