



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İKİ ADET TARLA DEĞERLEME RAPORU

DÜZCE/MERKEZ

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
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
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	17
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	22
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	23
8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
8.4. SWOT ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
BÖLÜM 11. SONUÇ	27
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK061	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.12.2013	
RAPOR TARİHİ	30.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Harmanyanı Mevkii, 8 pafta, 710 ve 711 parsel üzerindeki “Tarlalı Ev ve Samanlık” ve “Tarla” vasıflı taşınmazlar	
ADRES	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi, 710 ve 711 parsel Merkez/Düzce	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Harmanyanı Mevkii, 8 pafta, 710 ve 711 parsel üzerindeki tarlalar	
İMAR DURUMU	08.12.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli, Düzce Merkez Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; konu parseller “konut” alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	710 parsel: 14.070 m ² 711 parsel: 3.780 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Parsellerin “konut” alanı olarak geliştirilmesi uygundur.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><u>710 Parsel</u></p> <p style="text-align: center;">1.400.000 TL (Birmilyondört yüzbintürklirası) (654.786 USD – 475.899 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p style="text-align: center;"><u>711 Parsel</u></p> <p style="text-align: center;">340.000 TL (Üçyüzkırkbintürklirası) (159.019 USD – 115.575 €) Takdir edilmiştir.</p>
Değerleme Uzmanları	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.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK061 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Harmanyanı Mevkii, 8 pafta, 710 ve 711 parseller üzerinde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, taşınmazların 30.12.2013 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.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 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 17.12.2013 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	31.12.2013	-	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK044	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.211.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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.

¹ 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

4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER ²

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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2013, SAYI:13425

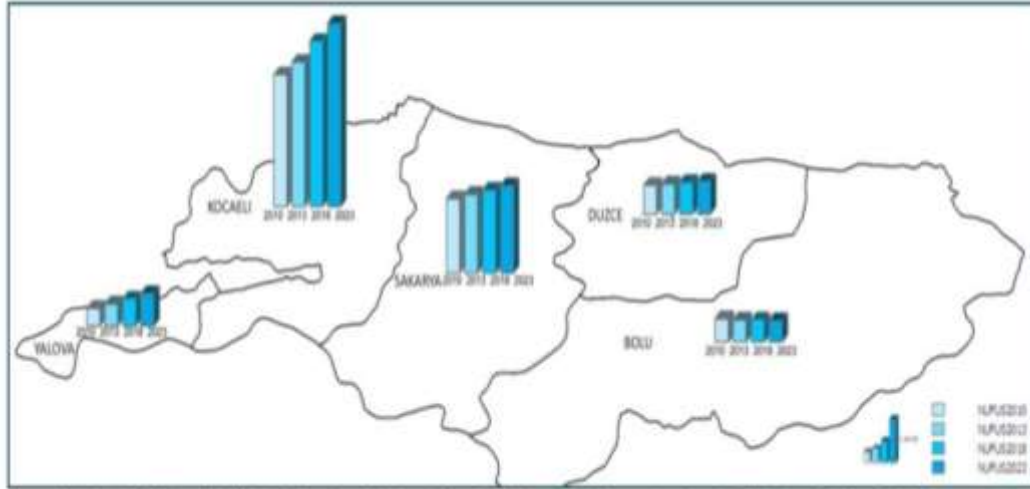
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

	Türkiye	TR 42	Kocaeli	Sakarya	Düzce	Bolu	Yalova
2010 yılı nüfusu	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
2013 Yılı Tahmini	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
2018 Yılı Tahmini	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
2023 Yılı Tahmini	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

4.1.2 EKONOMİK VERİLER

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Düzce ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında olusu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır olusu 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.

Sanayi sektöründe bölgedeki hammaddeden de kaynaklandığını söyleyebileceğimiz orman ürünleri sektörü bası çekmektedir. Bu alanda irili ufaklı 200'ün üzerinde çalışan firma vardır. En önemlileri olarak Serifoglu A.S., Divapan A.S., Kelebek Mobilya, Sancaklı Orman Ürünleri, Düzsan, Öney Ağaç Kaplama sayılabilir. Son yıllarda bunu takiple tekstil önemli bir istihdam alanı olarak görülmektedir. Büyük kentlerdeki üretim maliyetindeki istihdamın yüksek olusu tekstil sektörünü yavaş yavaş küçük illere doğru itmekte Düzce'de bundan nasibini almaktadır. Yine hammadde kaynağı olarak sıkıntısı olmayan bir sektör fındık islemeciliğidir. Kırılması, kavrulması, piyasaya sunulabilecek düzeyde paketlenmesi gibi çalışan işletmeler mevcuttur. Bir farklı sektörde yivsiz av tüfeği imalatı ve tabanca üretimidir. Ayrıca bunların tamiri, bakimi, gravürünün yapıldığı yan sektörleri de mevcuttur. Bu konuda Sarsılmaz Silah Sanayi ülke çapında hatta dünya çapında bir kalite ve üretime sahiptir.

Bunlarla birlikte ülkemizde az sayıda olan maya üretimini gerçekleştiren Paklaya, bisiklet ve motosiklet iç ve dış lastiği yapan Anlas, otomobil üretiminde kullanılan fitili üreten Standart Profil, basınçlı basınçsız elyafli çimento boru üreten Süperlit, ülke çapında önemli bir düzeyde kilit üretimi yapan ITO Kilit (IR Emniyet) önemli bir yer kaplamaktadır.

Akçakoca ilçesi ve Düzce Merkez'de çelik boru üretimi de gerçekleştirilmektedir.

Uzel Traktör Fabrikasının da 2000 yılında temeli atılmış olup inşaatı devam etmektedir. Üretime geçmesi ile birlikte bu alandaki yan sanayinin de gelişme göstereceği beklenmektedir.

Düzce ilinin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip olusu yatırım ve yatırımcılar için bir caziplik merkezi oluşturmaktadır.

Tablo 28. OSB'lerin İllere Göre Dağılımı ve İhtisas Alanları

İl	Faaliyet Durumu	OSB Sayısı	İhtisas Alanı / Öne Çıkan Sanayi Sektörleri
Kocaeli	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	6	Makine, Metal, Tekstil, Kimya, Kömür, Makine, Otomotiv, Elektrik-Elektronik, Gıda Sanayi Sektörleri
	Faal OSB'ler	7	Otomotiv, Demir-Çelik, Kimya, Orman Ürünleri, Demir Dışı Metal, Plastik, Tekstil, Gıda, Ambalajlama Sektörleri
Sakarya	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	2	Genellikle Karma Olmak Üzere Gıda, Plastik ve Metal Sanayi Sektörleri
	Kuruluşunu Tamamlayan OSB	3	
	Faal OSB'ler	3	Otomotiv, İnşaat, Tekstil, İlaç, Elektrik-Elektronik, Gıda, Madeni Eşya, Orman Ürünleri, Metal, Plastik Sektörleri
Düzce	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	0	-
	Faal OSB'ler	2	Tekstil, Metal, Makine, Gıda Ve Cam Sanayi Sektörleri
Bolu	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	2	Deri Sanayi, Orman Ürünleri, Gıda, Tekstil, Cam-Toprak, Demir-Çelik, Makine-Aletler, Optik, Silah Sanayi
	Faal OSB'ler	2	Orman Ürünleri, Mobilya, Ahşap, Tekstil, Makine, Elektrik Kablo, Cam Sanayi Sektörleri
Yalova	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	2	Çiçekçilik ve Bilişim
	Faal OSB'ler	0	-

Kaynak, Veri Yılı: T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2010

Tablo 29. İller ve Bölge Bazında Faal OSB Bilgileri

İl	Faal OSB Sayısı	OSB Alanı (dönüm)	Parsel Sayısı	Doluluk Oranı (%)	İstihdam	Firma Faaliyet Durumu
Kocaeli OSB'leri	7	23.462	1.950	98%	46.881	493 firma faaliyette, 55 firma inşaat aşamasında, 18 firma kapalı
Sakarya OSB'leri	3	7.660	222	89%	10.707	109 firma faaliyette, 75 firma inşaat aşamasında
Düzce OSB'leri	2	2.540	67	100%	4.769	54 firma faaliyette, 15 firma inşaat aşamasında
Bolu OSB'leri	2	2.470	153	74%	3.159	48 firma işletmede, 3 firma inşaat aşamasında, 7 firma kapalı
Yalova OSB'leri	0	Faaliyette Organize Sanayi Bölgesi bulunmamaktadır.				
TR 42 Bölgesi OSB'leri	14	36.132	2.392	96%	65.516	704 firma faaliyette, 148 firma inşaat; 25 firma kapalı

Kaynak, Veri Yılı: T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2010

Düzce	OSB Alanı (dönüm)	Parsel Sayısı	Doluluk Oranı (%)	İstihdam	Firma Faaliyet Durumu
Düzce OSB	1.730	58	%100	4.769	47 işletmede, 11 firma inşaat aşamasında
Düzce OSB (2)	810	9	%100	-	7 firma işletmede, 4 firma inşaat aşamasında

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 Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

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 turizmine 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 mamülleri, 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 İl '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.

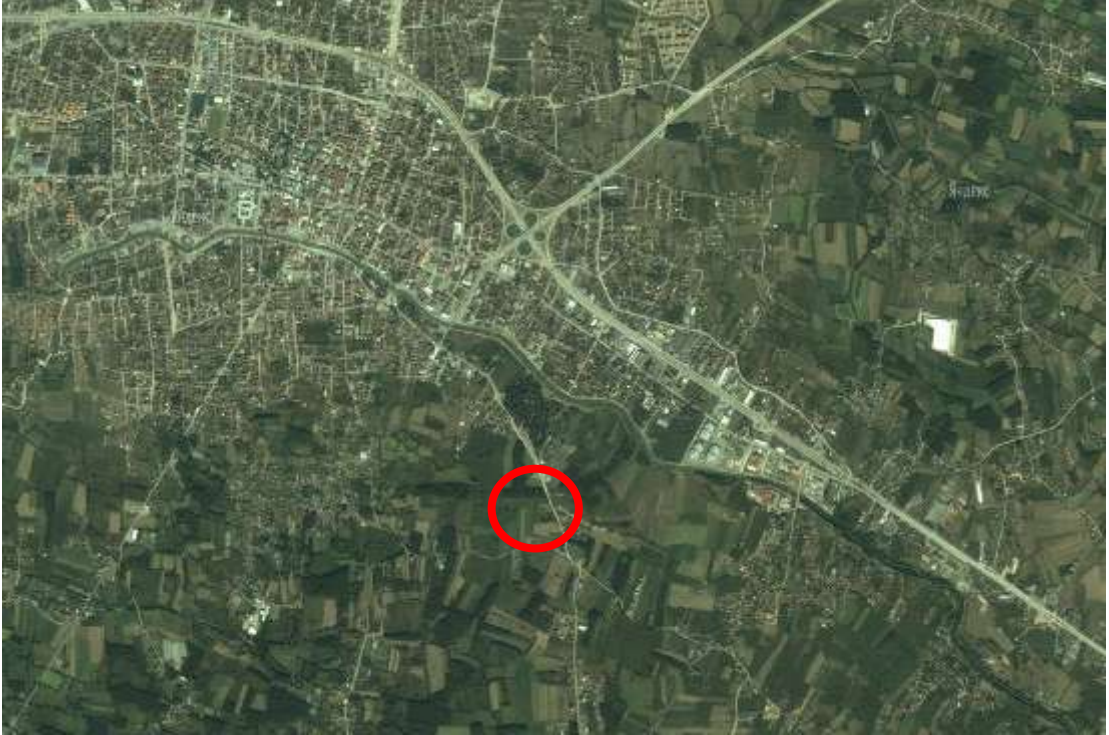
Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nin 2004 yılında yer seçim çalışmaları tamamlanmış, 2005 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil işlemleri tamamlanarak 81 Hektar alana kurulmuş ve 10 adet sanayi parseli yatırımcılara tahsis edilmiştir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi, 710 ve 711 parseldir.

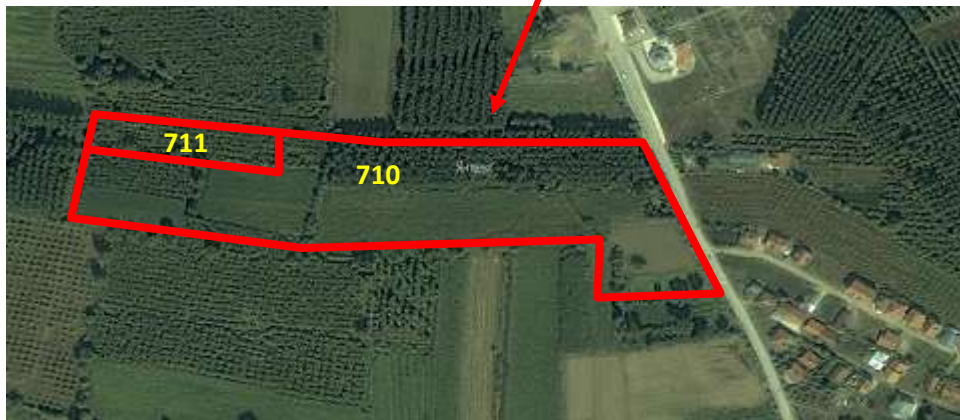
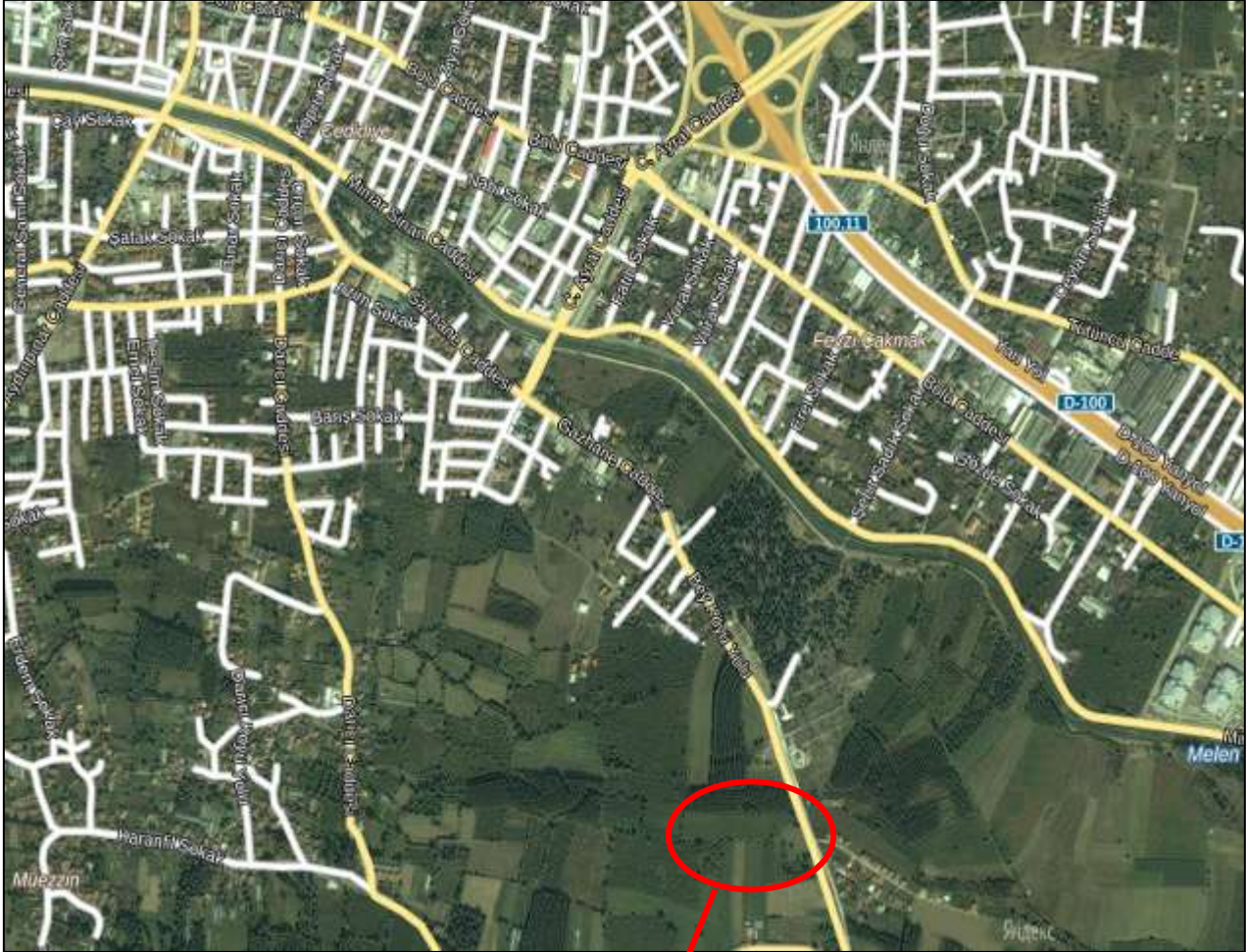
Düzce Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 710 ve 711 numaralı parseller, İlçe Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde boş tarlalar yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde 900m mesafede Melen çayı ve 1000 m mesafede E-5 Karayolu yer almaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmazlara ulaşım E-5 karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul –Bolu İstikametinde ilerlerken ilçe merkezine dönülür. Bölgenin önemli ulaşım caddelerinden olan Aydınpınar Caddesi üzerinden Gazhane Caddesine bağlanılır. Değerleme konusu taşınmaz Gazhane Caddesi'ne girdikten sonra 1500 metre ileride sağ kolda konumlandırılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	DÜZCE
	İLÇESİ	MERKEZ
	MAHALLESİ	DARICI
	MEVKİİ	HARMANYANI
	PAFTA	8
	ADA	-
	PARSEL	710
	NİTELİĞİ	TARLALI EV VE SAMANLIK
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.070 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	4
	SAHİFE	704

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülklerin bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2013 tarih saat 11:20 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-İmar düzenlemesine alınmıştır. 01.07.2013 tarih 9185 yevmiye

İrtifak Hakkı:

- A M: Düzce Belediyesi Lehine 306 m² miktarlı kısımda daimi irtifak hakkı vardır. Tarih: 25.02.1997 ve Yevmiye:609

GAYRİMENKULÜN	İLİ	DÜZCE
	İLÇESİ	MERKEZ
	MAHALLESİ	DARICI
	MEVKİİ	HARMANYANI
	PAFTA	8
	ADA	-
	PARSEL	711
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.780 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	4
	SAHİFE	705

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülklerin bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2013 tarih saat 11:20 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-İmar düzenlemesine alınmıştır. 01.07.2013 tarih 9185 yevmiye

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 710 ve 711 numaralı parseller, 08.12.2013 tarihli, 1/1000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; konu parseller “konut” alanında kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

-Taks =0,30

-Kaks=0,80

-Çekme mesafesi= Ön bahçe:5m., yan ve arka bahçe: 3m. Dir

-Parsellerin 18. Madde uygulanacak alanda kalmakta olup, uygulama aşamada % 40 kesinti olacağı bilgisi verilmiştir.

26.12.2013 tarihinde Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğünde resmi imar durumu için başvurulmuş olup, resmi imar durumu tarafımıza ulaştığında rapor revize edilmiştir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkuller, 710 ve 711 parseller üzerinde yer alan “Tarlalı Ev ve Samanlık” ve “Tarla” vasıflı taşınmazlardır.

710 parsel: 14.070 m² büyüklüğe sahip, Parsel düzgün çokgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Yerinde yapılan incelemede parselin batı cephesindeki imar yolları açılmamış, ulaşım doğu cephesinde yer alan yoldan sağlanmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ancak üzerinde doğal bitki örtüsü ve sürülü olduğu ve hali hazırda tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı tel-çit vb. sınır belirleyicileri ile çevrili olmadığı görülmüştür.

711 parsel: 3.780 m² büyüklüğe sahip Parsel dikdörtgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Yerinde yapılan incelemede parselin batı cephesindeki imar yolları açılmamış, ulaşım herhangi bir imar yolu üzerinden sağlanamamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ancak üzerinde doğal bitki örtüsü ve sürülü olduğu ve hali hazırda tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı tel-çit vb. sınır belirleyicileri ile çevrili olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilir konumda olmaları,
- D-100 Otoyolu'na 1000 metre mesafede konumlu olması,
- 710 numaralı parselin ana yola cepheli olması
- Gelişen konut bölgesinde yer alması.

8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazların yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen imar yollarının henüz açılmamış olması
- Bölge genelinde çok sayıda tarımsal amaçlı kullanılan boş parsel olması,

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 710 ve 711 numaralı parsellerin imar planında “Konut Alanı”nda kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın imar paftasında da görülen yola terklerinin yapılması, arsa olarak cins tashihiinin yapılması ve “Konut” olarak geliştirilmesi en etkin ve verimli kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ 710 numaralı parselde ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması
- ✓ D-100 karayolu'na yakın mesafede yer alması

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- ✓ Henüz imar terklerini yapmadığından dolayı Tarla vasfında olması

Fırsatlar

- ✓ Parsellerin yola terkleri yapıldıktan sonra proje geliştirilebilir durumda olması
- ✓ İmar düzenlemesine alınmış olması

Tehditler

- ✓ Çevre imar yollarının henüz açılmamış olması

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı, Taks: 0.30 olan 1.300 m² alana sahip arsa, 140.000 TL bedelle satılıktır. (107 TL/m²)

TEL:0 532 511 11 16

Emsal 2:

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı, Taks: 0.30 olan 1.206 m² alana sahip arsa, 120.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

TEL:0 533 717 40 46

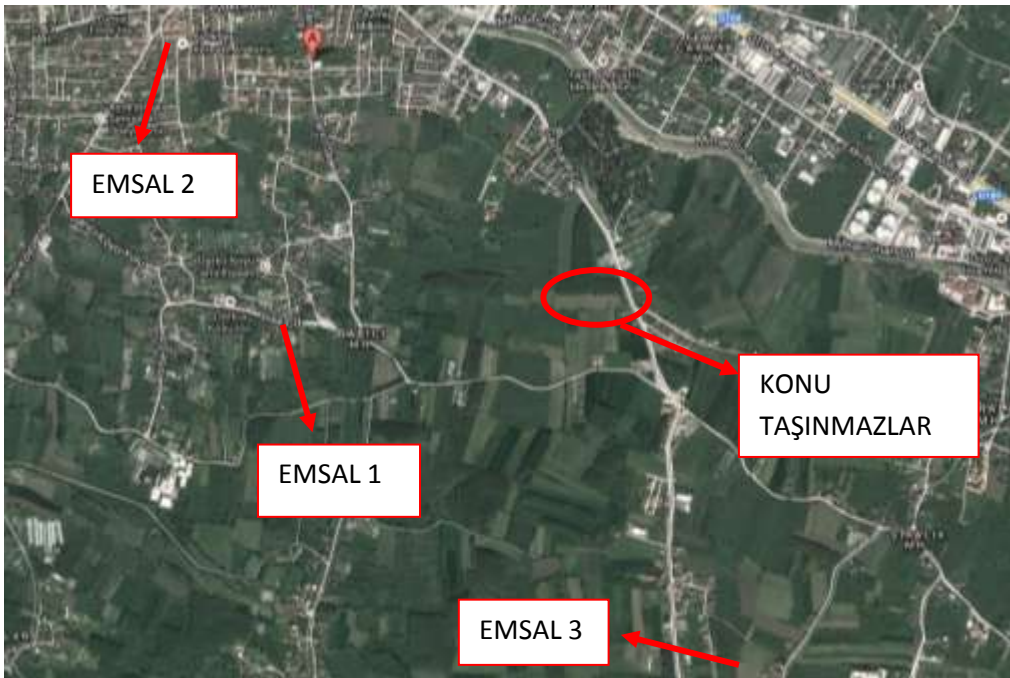
Emsal 3:

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı 1.146 m² alana sahip arsa, 150.000 TL bedelle satılıktır. (130 TL/m²)

TEL:0 232 330 48 79

Emsal Açıklaması

Emsaller konu taşınmaza yakın konumda yer almakta ve aynı imara sahiptir. Emsal 1 ve 2 yapılaşmaların yoğun olduğu bölgede konumludur. Emsal 3 Tem otoyoluna yakın konumda yer aldığından m² birim değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde gelir getirebilecek herhangi bir yapı yer almaması ve yola terklerinin yapılmamış olması, vasıflarının “Tarla” nitelikli olması sebebiyle Maliyet Yaklaşımı esaslı değerlendirme yöntemleri kullanılamamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Ana yola cepheli arsaların 100-130 TL/m² civarında bedellerden satışa sunulduğu,
- Emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı nitelikte olduğu,
- Emsal 1 ve 2'nin konu taşınmaz ile benzer konumda yer aldıkları ancak yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede konumlu olduğu
- Emsal 3 ün konu taşınmaz ile benzer konumda yer aldığı, Tem otoyoluna daha yakın konumda olduğu tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m² değerlerinin 710 parsel için **100 TL/m²** ve 711 parsel için **90 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

14.070 m² X 100 TL/m² = 1.407.000 TL olup. **1.400.000 TL**,

3.780 m² X 90 TL/m² = 340.200 TL olup **340.000 TL. olarak tespit edilmiştir.**

BÖLÜM 11. 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 taşınmazlar, 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, Merkez İlçesi, Darıca Mahallesi, 710 parsel ve üzerinde yer alan tarla vasıflı yer için toplam;

Yasal Durum Değeri

1.400.000 TL

(Birmilyondörtüzbintürlirası)

(654.786 USD – 475.899 €)

Takdir edilmiştir.

Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıca Mahallesi, 711 parsel ve üzerinde yer alan tarla vasıflı yer için toplam;

Yasal Durum Değeri

340.000 TL

(Üçyüzkırkbintürlirası)

(159.019 USD – 115.575 €)

Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1381– 1€= 2,9418 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

1 Ana Tapu No : 12515869 2 Zemin No : 12515869 3 B1 İnce : DÜZCEMERKEZ 4 Sınırım Adı : Düzce TM 5 Mülkiyet / Köy Adı : DAVRUCI Mah. 6 Meskül : HASMAN YANI 7 Çit / Sayfa No : 4 / 704 8 Kayıt Durumu : Aktif	1 - 0710 2 : 14.070.00 m2 3 : TABLALI EV VE SAĞANLIK
---	--

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK


Sıra	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yesniye	Tevkin Sebebi - Tarih - Yes
1	İmar izninden önce alınmıştır. (Başlama Tarih: 01.07/2013, Bitis Tarih: 01.07/2013 - Sıra:)		01.07/2013 - 0185	-
2	A MUDİZZİ BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİK. TABLALI KESİMİDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI YARDIR. (Başlama Tarih: 25.02/1997, Bitis Tarih: 25.02/1997 - Sıra:)		25.02/1997 - 009	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	Ebirüğü No	Hisse Payı/Payda	Mietrekaire	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.
100259785	RUYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	14.070.00	14.070.00	Satış - 20.06/2010 - 7934.

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

<p>Zemin Tipi : 1. Aina Tapınmaz</p> <p>Zemin No : 2. 12318463</p> <p>İl / İlçe : 6. DÜZCE / MERKEZ</p> <p>Katman Adı : 3. Dönce TM</p> <p>Mahalle / Köy Adı : 1. DARBELİ Mah</p> <p>Mevki : 1. HARMANCIYANI</p> <p>CBF / Sayfa No : 2. 4 / 705</p> <p>Soyut Durum : 1. Akif</p>	<p>Ada Parsel : 1. 0711</p> <p>Yüzdölüm : 1. 3.280/00 m2</p> <p>Ana Tap Nitelik : 1. TARLA</p>
--	--



SERİ : Auklaman	Mabik / Lehdar	Tarih - Yerimeye
Beşim : İmar dışıkenararası alanınmuht. (binalara Tarih: 01/07/2013, Bina Tarih: 01/07/2013 - Sıra: 1)		01/07/2013 - 91K5

Sistem No : MABIK	Etilim No - Hisse Pay/Payda	Etilim Sebabi - Tarih - Yev.
110350706	TAM	Satış - 20/03/2010 - 9024

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : MABIK	Etilim No - Hisse Pay/Payda	Etilim Sebabi - Tarih - Yev.
110350706	TAM	Satış - 20/03/2010 - 9024



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 DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



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. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diplome Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ 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