



---

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

---

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

---

**DÜZCE/AKÇAKOCA**

---

*ARALIK, 2014*

---

*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
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>17</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>23</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>36</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>	15.12.2014 / 2014-SPK025	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	16.12.2014	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014	
<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 değerlendirme	
<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 taşınmazdır.	
<b>İMAR DURUMU</b>	İl Genel Meclisinin 06.08.2008 tarih 197 nolu kararı ile onaylanmış imar planında “ <b>Tarımsal Depolama alanı</b> ” kullanımında kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	18.077,53 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN KAPALI ALANI</b>	3.168 m <sup>2</sup>	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>4.000.000 TL</b> <b>(Dörtmilyontürklirası)</b> <b>(1.718.434 \$ –1.408.946 €)</b>	
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	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 şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı 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 15.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK025 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 30.12.2014 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 16.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 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 15.12.2014 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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012	31.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK046	2013-SPK062	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	3.800.000TL	3.895.000 TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

## 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

#### 4.1.1 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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

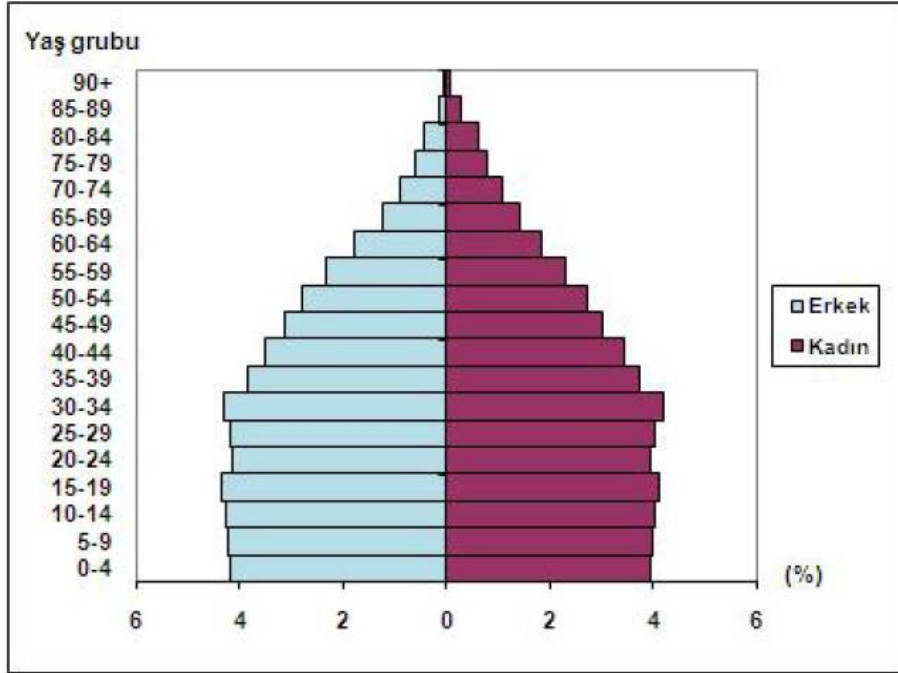
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

### 2013 yılı Nüfus Piramidi



#### 4.1.1. 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.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,

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.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

### 4.2.1. DÜZCE İLİ

Düzce il merkez 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 otopanı 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 turizmüne sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

Düzce de 2013 yılı toplam nüfus: 351.509 kişi, 176.071 kişi bay, 175.438 kişi ise bayan dır.

## **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), elyafı 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.



#### 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. 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.

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.

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

## BÖLÜM 5. 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 taşınmazdır.

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.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Düzce	Akçakoca	Çiçekpınar	130	4	18.077,53 m2	İki adet bir katlı perfabrik depo	Garipler	F26-D-19-C

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır



Kadastro katmanı TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır  
Harita verileri ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014 CNES / Astrium, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe | Kullanım Şartları

## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul –Bolu İstikametinde ilerlerken Akçakoca sapağından 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

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	DÜZCE	İLÇESİ	AKÇAKOCA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	---
KÖYÜ	ÇİÇEKPINAR	MEVKİİ	GARİPLER
PAFTA	---	ADA	130
PARSEL	4	NİTELİK	İKİ ADET BİR KATLI PERABRİK DEPO
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	18.077,53 M <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
ÇİLT/SAYFA	5-418	TARİH/YEVMİYE	07.05.2010-3373

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Akçakoca Tapu Müdürlüğü'nde, 25.12.2013 tarih 13:39 saat itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre herhangi bir takyidat yer almamaktadır.



## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

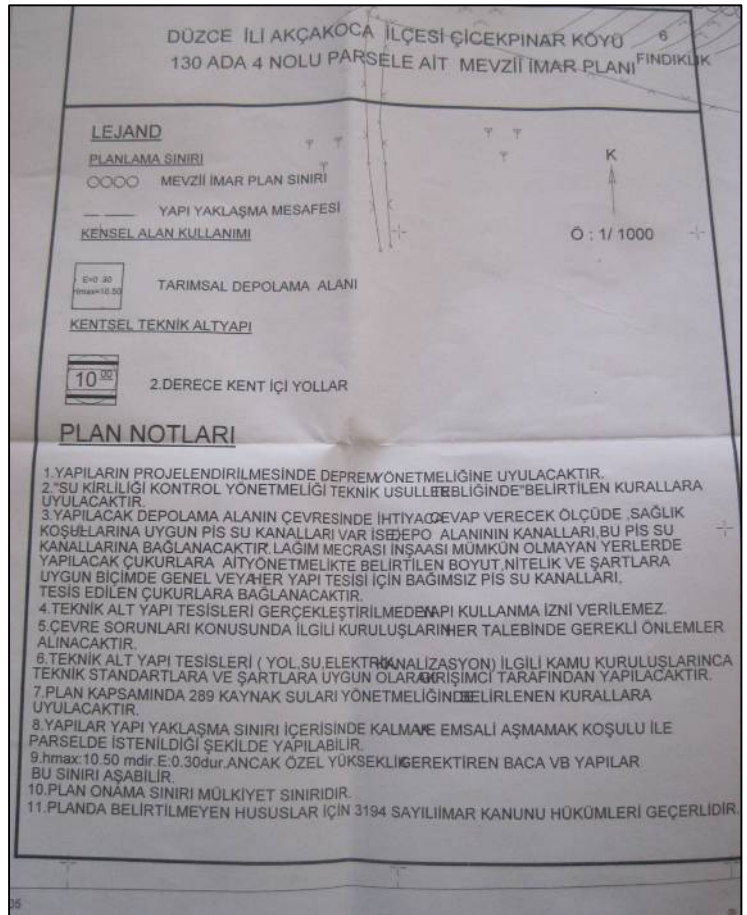
Düzce İl Özel İdaresinden alınan bilgilere göre; Değerleme konusu mülk, Genel Meclisinin 06.08.2008 tarih 197 nolu kararı ile onaylanmış imar planında **“Tarımsal Depolama alanı”** kullanımında kalmaktadır.

Yoldan ve komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakmak koşuluyla, Emsal:0,30, maksimum yükseklik 10,50 metredir. Ancak özel yükseklikler gerektiren baca vb. yapılar bu sınırı aşabilir.

\*16.12.2014 tarihinde Düzce İl Özel İdaresine resmi imar durumu için başvuru yapılmış olup, tarafımıza gelmesi halinde rapor revize edilecektir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



1/1000 ölçekli imar plan notları

**Mimari Proje;**

-Bila tarih ve Bila Sayılı

**Yapı Ruhsatları;**

-31.10.2008 tarih, 2008/12A ve -31.10.2008 tarih, 2008/12B 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.

Değerleme konusu taşınmaz, Çiçekpınar köyü'nde yer alması nedeniyle Akçakoca Belediyesi sınırları dışında olup, Düzce İl Özel İdaresine bağlı olduğu öğrenilmiştir. 16.12.2014 tarihi itibari ile yapılan imar arşivi dosyası incelemesinde Değerleme konusu taşınmaza ait imar servisinde yer alan işlem dosyası İstanbul'a mahkemeye talebe istinaden gönderildiği öğrenilmiş olup dosyanın henüz gelmediği anlaşılmıştır. 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 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu taşınmaz 130 ada 4 parsel 18.077,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip **"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 duvar-tel -çit 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.

Parsel üzerinde yer alan yapıların mevcutta boş ve kullanılmadığı görülmüştür.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşımının rahat sağlanıyor olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Fındık yetiştiriciliğin çok fazla olduğu bölgede iskânlı bir yapı olması
- D-655 karayoluna yakın konumda yer alması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- İmar arşiv dosyasının incelenememiş olması
- Taşınmazın mevcutta boş kullanılmıyor 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 130 ada 4 numaralı parsel, imar planında “Tarımsal Depo Alanı”nda kalmakta olup, Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut hali ile kullanılmasıdır.



## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda yer alan D-655 karayoluna cephe 2250 m<sup>2</sup> tarla 110.000 TL bedelle satılıktır. (49 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 507 399 51 59

### Emsal 2:

Taşınmaza yakın Doğancılar köyünde yer alan 791 m<sup>2</sup> alana sahip 3 kat konut imarlı arsa 80.000 TL bedelle satılıktır. (101 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 465 42 21

### Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda Dadalı köyüne yakın konumda köy yoluna cephe 17.800 m<sup>2</sup> tarla 250.000 TL bedelle satılıktır. (14 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 506 827 11 04

### Emsal 4:

Taşınmaza yakın Dadalı köyünde yer alan 9.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde ruhsatlı 1.800 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan tavuk çitliği olarak kullanılan yapıya 520.000 TL bedelle satılıktır (289 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 534 281 21 81

### Emsal 5:

Taşınmaza yakın Kınık köyünde yer alan 10.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde ruhsatlı 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan tavuk çitliği olarak kullanılan yapıya 1.000.000 TL bedelle satılıktır (334 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 542 344 77 34

### Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda Akçakoca ilçesi Yalı mahallesinde yer alan 2.200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 1.150 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan fabrika 1.950.000 TL bedelle satılıktır. (1.695 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 169 14 60

### Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülklere yakın konumda yer almaktadır. 1, 2 ve 3 numaralı emsaller tarla-arsa vasıflı taşınmazlardır. 1 nolu emsal kara yoluna cephe konumda, 3 nolu emsal Dadalı köyüne yakın ve köy yoluna cephedir. 2 nolu emsal ise Doğancılar köyü içerisinde yer alan 3 kat konut imarlı olduğu öğrenilmiştir. 4-5 nolu emsaller Dadalı köyü ve Kınık köyünde yer alan Tavuk çitliği olarak kullanıldığı, 6 nolu emsal ise Yalı mahallesinde yer alan fabrikadır.

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde Emsal karşılaştırma ve Maliyet yöntemi kullanılmıştır. Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer özellikte ve benzer yüz ölçüme sahip pazarlanmakta olan parsel bulunmamaktadır.

Konu parsel mevcut imar planlarında Tarımsal Depolama Alanı lejantına sahip olup çevresinde fındıklık ve bahçe yoğunluktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmalarında Konu mülkün bulunduğu bölgede ana yol kenarı ve yola yakın imarsız parsellerin 40 TL-70 TL arasında TL/m<sup>2</sup>, iç tarafta yer alan imarsız parsellerin yola uzaklığına göre 10 TL- 35 TL arasında değiştiği görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmada arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin Akçakoca merkezine ve sahile yaklaştıkça arttığı görülmüştür. Bölgede taşınmaza benzer niteliğe sahip özellikte depo emsali bulunamamıştır.

Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış ortalama bina maliyet m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 18.077,53 m<sup>2</sup> X 80 TL/m<sup>2</sup> = 1.446.202 TL olup, 1.450.000 TL dir.

Yapı Değeri: 3.168 m<sup>2</sup> X 600 TL/m<sup>2</sup> = 1.900.800 TL olup, 1.900.000 TL dir.

Yatırımcı karı: %20

Toplam= 4.020.000 TL olup 4.000.000 TL takdir edilmiştir.

### Emsal karşılaştırma yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.260 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapı Değeri: 3.168 m<sup>2</sup> x 1.260 TL/m<sup>2</sup> = 3.991.680 TL olup, 4.000.000 TL`dir.

## 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 taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Fındık deposu" 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;

**4.000.000 TL\***  
**(Dörtmilyontürklirası)**  
**(1.718.434 \$ –1.408.946 €)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277– 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

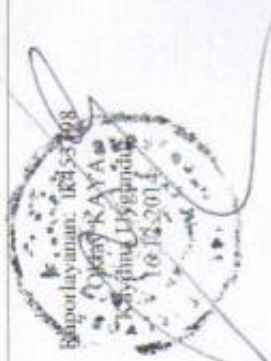
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 41554561  
İli / İlçe : DÜZCE/AKÇAKOCU  
Korum Adı : Akçakoca TM  
Mahalle / Köy Adı : ÇİÇEKPINAR Köyü  
Mevki : GARDİLER  
Cilt / Sayfa No : 5 / 418  
Kayıt Durumu : Aktif

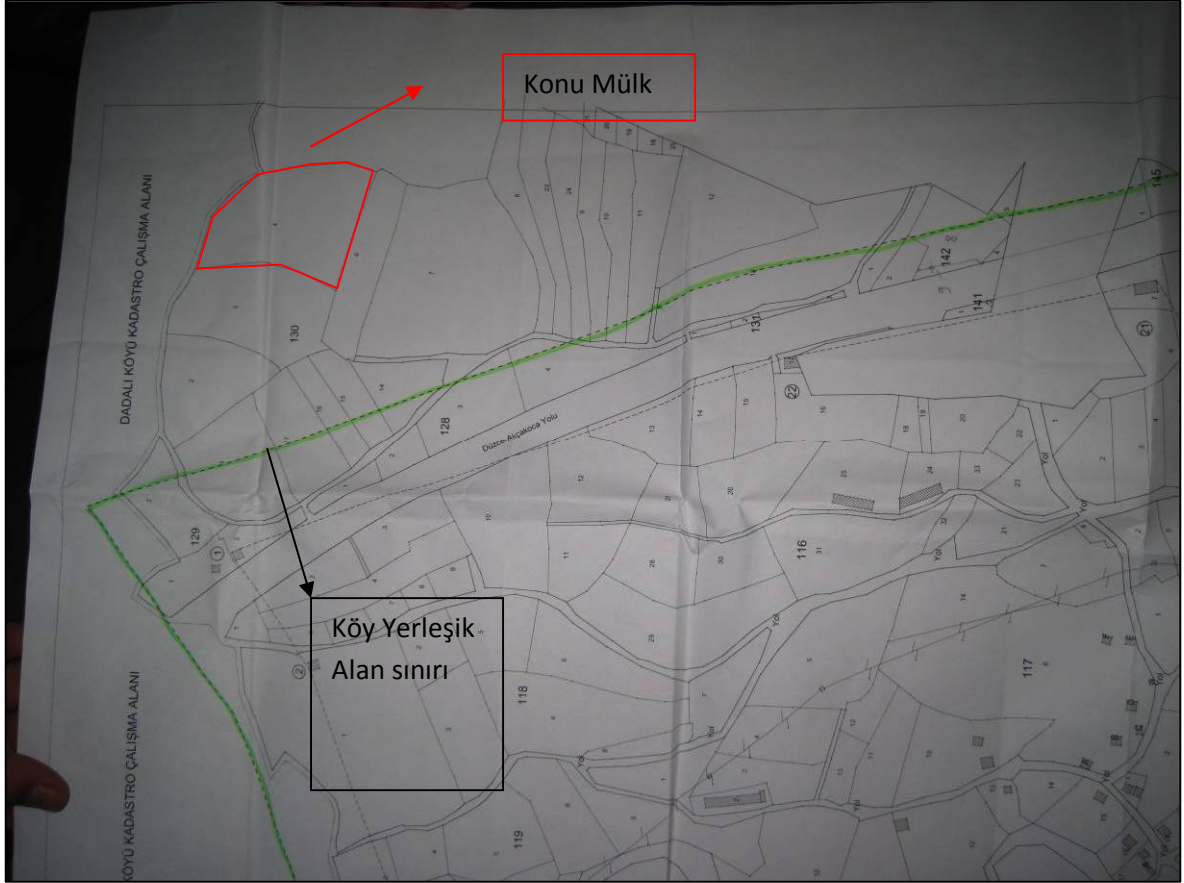
Ada/Parsel : 120/4  
Yüzölçüm : 18.077,53 m<sup>2</sup>  
Ana Tas. Nitelik : İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO

TK423798

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaře	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
113951335	REYLAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	18,077,53		Kıta Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 07/05/2010 - 1373.	








**HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ:**

KADASTRO							
İli	İlçesi	Köy/Mah.	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde	
			Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii
Düzce	Akcağocan	Çiçekpınar	F26.d.13.c 3.c		130	4	

N

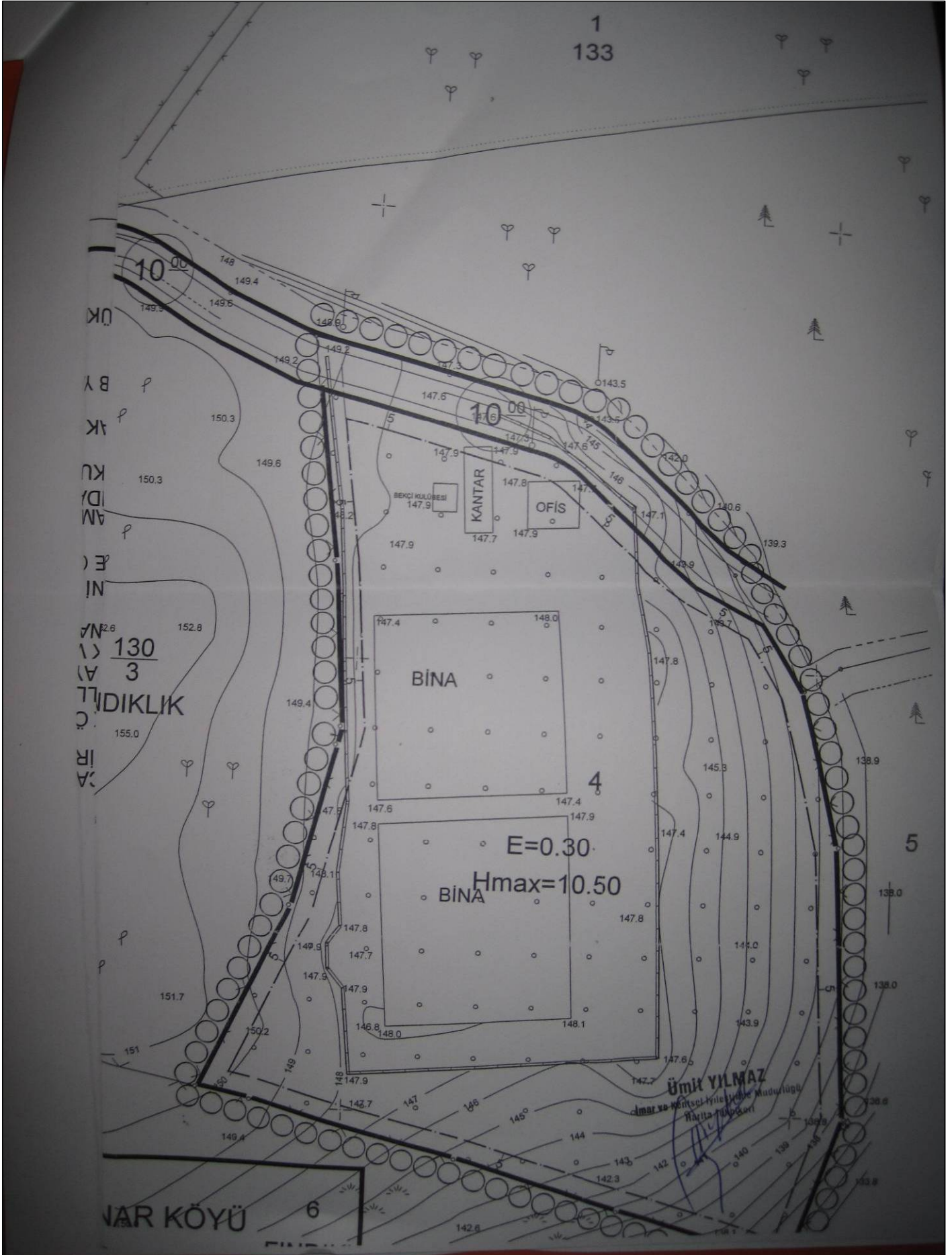


1/2000

Kesilen Harcın	
Tarih	23.12.2009
No.	501356

F.K. 13321

Kadastro Paftasına Uygundur.





DÜZCE İLİ AKÇAKOCA İLÇESİ ÇİÇEKPINAR KÖYÜ  
130 ADA 4 NOLU PARSELE AİT MEVZİİ İMAR PLANI

**LEJAND**

**PLANLAMA SINIRI**

OOOO MEVZİİ İMAR PLAN SINIRI

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ

**KENTSEL ALAN KULLANIMI**

E=0.30  
Hmax=10.50

TARIMSAL DEPOLAMA ALANI

**KENTSEL TEKNİK ALTYAPI**

10<sup>00</sup>

2.DERECE KENT İÇİ YOLLAR

Ö : 1/ 1000

**PLAN NOTLARI**

- 1.YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 2."SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USUL VE YÖNENDE" BELİRTİLEN KURALLARA UYULACAKTIR.
- 3.YAPILACAK DEPOLAMA ALANIN ÇEVRESİNDE İHTİYAÇ VERECEK ÖLÇÜDE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI VAR İSE DEPO ALANININ KANALLARI,BU PİS SU KANALLARINA BAĞLANACAKTIR. LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BOYUT,NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİSİ İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI, TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANACAKTIR.
- 4.TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
- 5.ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
- 6.TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ ( YOL,SU,ELEKTRİK ANALİZASYON) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA TEKNİK STANDARTLARA VE ŞARTLARA UYGUN OLARAK İZİN VERİŞİMÇİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 7.PLAN KAPSAMINDA 289 KAYNAK SULARI YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KURALLARA UYULACAKTIR.
- 8.YAPILAR YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSALİ AŞMAMAK KOŞULU İLE PARSELDE İSTENİLDİĞİ ŞEKİLDE YAPILABİLİR.
- 9.hmax:10.50 mdir.E:0.30dur.ANCAK ÖZEL YÜKSEKLİK GEREKTİREN BACA VB YAPILAR BU SINIRI AŞABİLİR.
- 10.PLAN ONAMA SINIRI MÜLKİYET SINIRIDIR.
- 11.PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR İÇİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F26-d-24-b-2-b

4 548 892.05

600 400

600 500

600 600



1/1000

Ümit YILMAZ







İli	DÜZCE	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></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
Niteliği	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edinme Sebebi	<p><b>Taşınmazın tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına tevelli ile, taşınmazın beşer payını şirketin kurucu bütünsel ortaklarıyla aynı sermaye olarak yeni oluşan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ne devredildiğinden adına taşınmazın esaslından özetlenmiştir.</b></p>					
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	5	3373	5	418	07.05.2010	Cilt No.
Sahife No.	418					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



**BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR**

  
**NİSSERT**  
**SERTİFİKA / CERTIFICATE**

  
**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Adres:** Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2  
Göztepe-İstanbul/Türkiye

**Kapsam:** Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

**Kapsam Dışı Maddeleri:** 7.3,7.5.2,7.6

**Sertifika No:** NİS YB 372-01

**Düzenlendiği Yer ve Tarihi:** ANKARA-28.04.2010

**İlk Düzenlendiği Tarih:** 01.05.2007

**TS EN ISO 9001:2008**  
**Kalite Yönetim Sistemi**

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se de jure*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se de jure*

**NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılıncaya kadar ilgili bölüme bandrol yaptırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yaptırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.

  
**TÜRKAK**  
Kalite Yönetim Sistemi  
TS EN ISO/IEC 17021  
AB-0009-YS

Adres: Çiğatay 3. Blok No:29 PK 06370  
Masanköy Ankara - Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87  
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: [nissert@nissert.com](mailto:nissert@nissert.com)



# 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 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

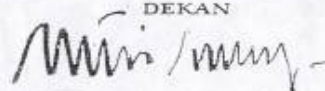
ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Suha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diplome Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA 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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı





A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.