



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İKİ ADET TARLA DEĞERLEME RAPORU

DÜZCE/MERKEZ

ARALIK, 2014

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	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	16
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
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	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
BÖLÜM 11. SONUÇ	28
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	29
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	11.12.2014 / 2014-SPK023	
SAHA TESPİT TARİHİ	16.12.2014	
RAPOR TARİHİ	30.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Harmanyanı Mevkii, 8 pafta, 710 parsel "Tarlalı Ev ve Samanlık", 711 numaralı parsel ise "Tarla" vasıflı taşınmazlardır.	
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 parsellerdir.	
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	Mevcut imar durumuna uygun "konut" alanı olarak kullanılmalıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	KDV HARİÇ DEĞER; <u>710 Parsel</u> 1.550.000 TL (Birmilyondbeşyüzellibintürklirası) (665.893 USD – 545.966 €) KDV DAHİL DEĞER; 1.550.000 TL (Birmilyondbeşyüzellibintürklirası) (665.893 USD – 545.966 €)	KDV HARİÇ DEĞER; <u>711 Parsel</u> 378.000 TL (Üçyüzyetmişsekizbintürklirası) (162.392 USD – 133.145 €) KDV DAHİL DEĞER; 378.000 TL (Üçyüzyetmişsekizbintürklirası) (162.392 USD – 133.145 €)
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 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.
- 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 değerlendirme 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 11.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK023 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 30.12.2014 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 11.12.2014 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
RAPOR TARİHİ	31.12.2012	30.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK044	2013-SPK061	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.211.000 TL	1.740.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	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 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.

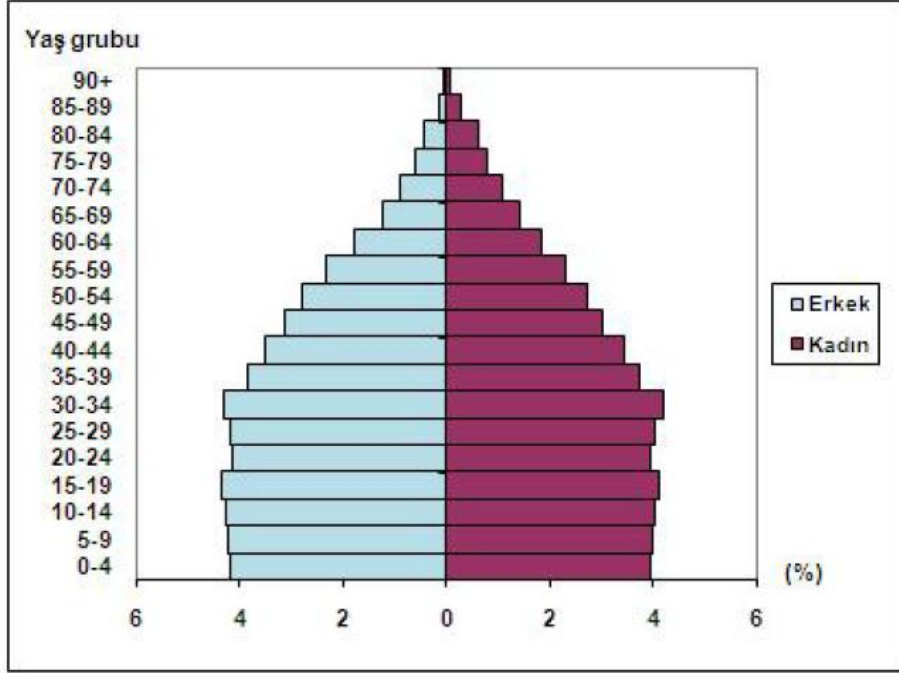
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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.

² 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 ilinde 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 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.

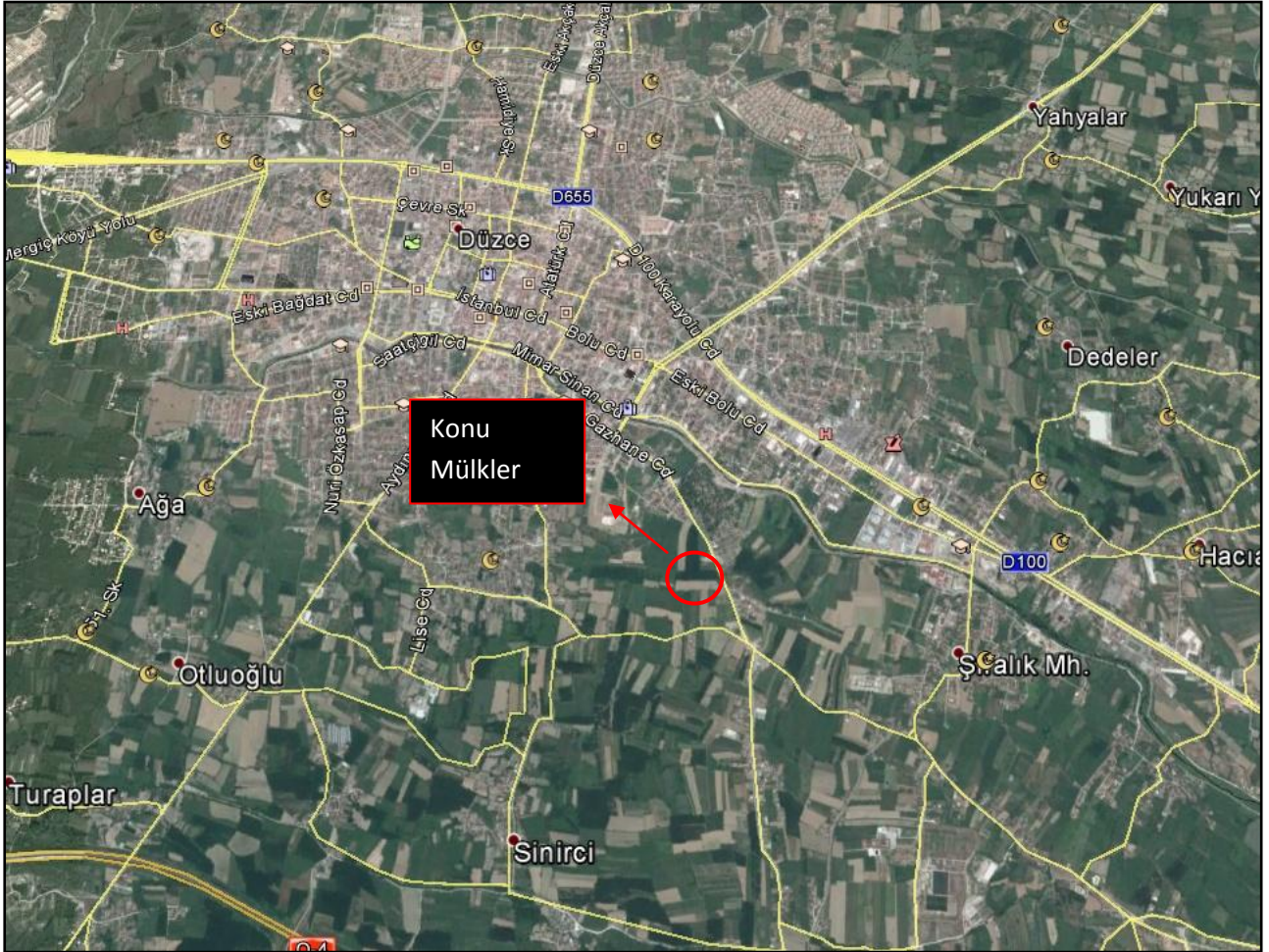
Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nin 2004 yılında yer seçim çalışmaları tamamlanmış, 2005 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil işlemleri tamamlanarak 81 Hektar alana kurulmuş ve 10 adet sanayi parseli yatırımcılara tahsis edilmiştir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

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

Düzce Belediyesi sınırları dahilinde yer alan 710 ve 711 numaralı parseller, İlçe Merkezine oldukça yakın konumda yer almaktadır. Konu mülklere ulaşım E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Söz konusu parsellerin yakın çevresinde boş tarlalar yer almaktadır. Değerleme konusu mülklerin yakın çevresinde özellikle Gazhane Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş ve inşaatı devam etmekte olan yapılar 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 Aydın pınar Caddesi üzerinden Gazhane Caddesine bağlanılır. Değerleme konusu taşınmaz Gazhane Caddesi'ne girdikten sonra 1500 metre ileride sağ kolda konumlandırılır.

İdari Sorgu
Coğrafi Sorgu

İl:

Ada:

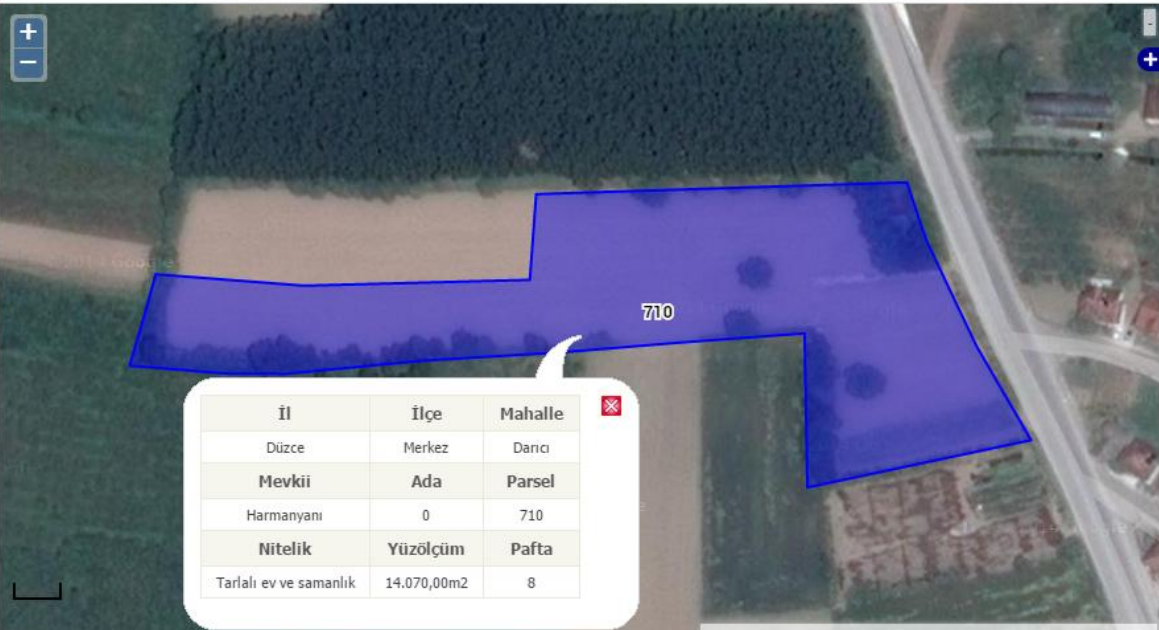
İlçe:

Parsel:

Mahalle/Köy:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Düzce	Merkez	Darıcı	0	710	14.070,00 m2	Tarlı ev ve samanlık	Harmanyanı	8

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır



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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Düzce	Merkez	Dancı	0	711	3.780,00 m2	Tarla	Harmanyanı	8

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	DÜZCE	İLÇESİ	MERKEZ
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	DARICI
KÖYÜ	---	MEVKİİ	HARMANYANI
PAFTA	8	ADA	---
PARSEL	710	NİTELİK	TARLALI EV SAMANLIK
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.070 M ²	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
CİLT/SAYFA	4-704	TARİH/YEVMIYE	20.05.2010-7934

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülklerin bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 16.12.2014 tarih 14:58 saat itibariyle alınan remi tapu kayıt bilgilerine göre;

İrtifak Hakkı:

- A M: Düzce Belediyesi Lehine 306 m² miktarlı kısımda daimi irtifak hakkı vardır.
25.02.1997 tarih 609 yevmiye

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	DÜZCE	İLÇESİ	MERKEZ
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	DARICI
KÖYÜ	---	MEVKİİ	HARMANYANI
PAFTA	8	ADA	---
PARSEL	711	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.780 M ²	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
CİLT/SAYFA	4-705	TARİH/YEVMİYE	20.05.2010-7934

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülklerin bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 16.12.2014 tarih 14:58 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

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=0,70

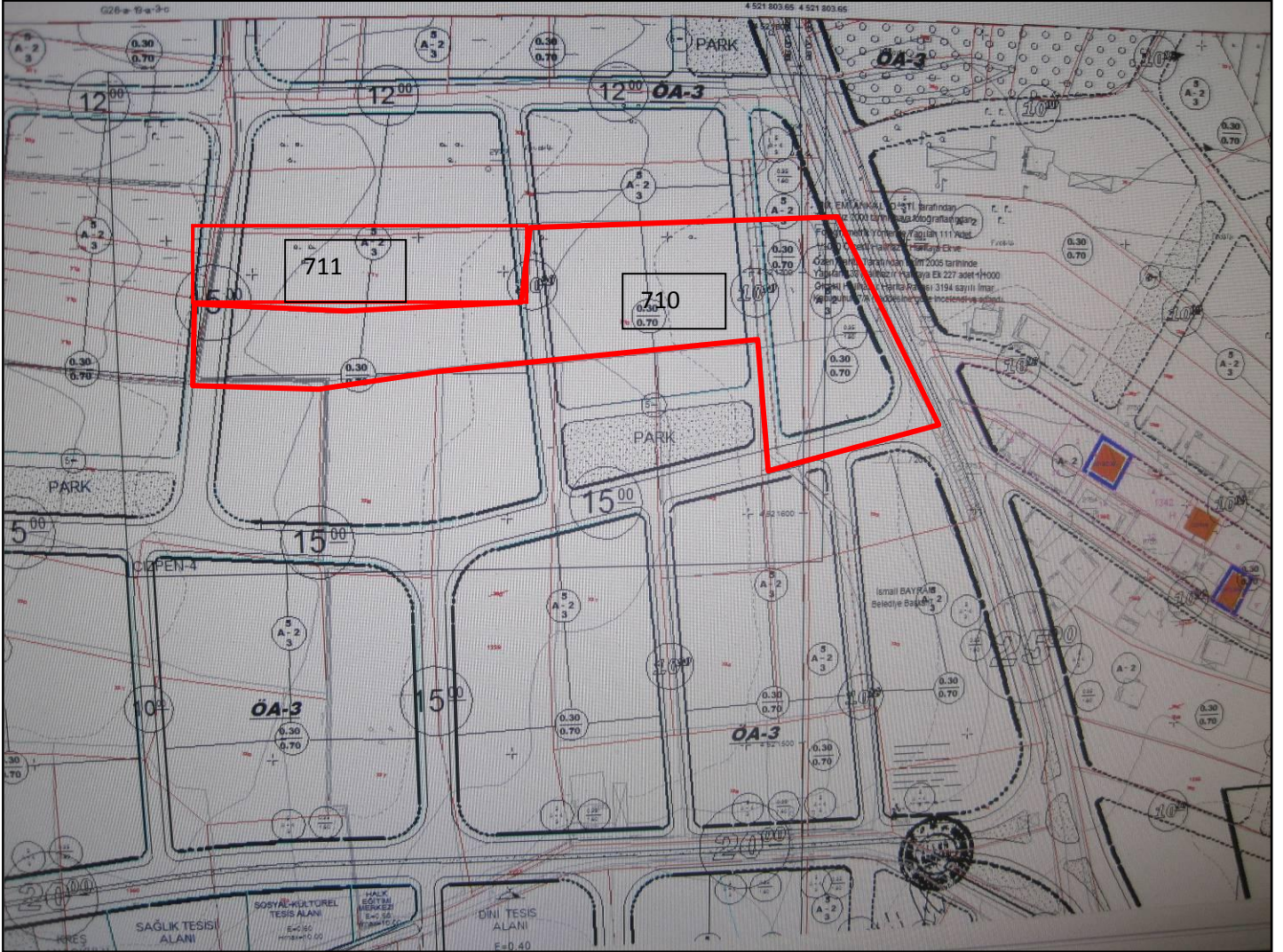
*Darıcı Mahallesi 710 ve 711 nolu parseller mevcut imar planında ayırık nizam 2 kat konut alanı ve yol alanı olarak planlanmıştır.

Yola Terkler;

710 numaralı parsel: 1.000 m² dir.

711 numaralı parsel: 460 m² dir.

16.12.2014 tarihinde Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvuru yapılmış olup, resmi imar durumunun tarafımıza gelmesi halinde rapor revize edilecektir.



BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar **8 pafta 710 parsel 14.070 m²** yüz ölçümüne sahip “Tarlalı Ev ve Samanlık” vasıflı taşınmazdır.

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.

Değerleme konusu taşınmazlar **8 pafta 711 parsel 3.780 m²** yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı taşınmazdır.

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

- Taşınmazlara ulaşımının rahat sağlanıyor olması
- D-100 Otoyolu'na 1000 metre mesafede konumlu olması
- 710 numaralı parselin ana yola cepheli olması
- Gelişen konut bölgesinde yer alıyor olması

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 parsellerin 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. Konu mülkler için en etkin ve verimli kullanım "Konut" olarak kullanışmalarıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmazlara yakın Gazhane caddesi üzerinde yer alan yeni binanın zemin katında konumlu 3+1 107 m² alana sahip daire 117.700 TL dir. (1.131 TL/m²)

TEL:0 537 388 37 81

Emsal 2:

Taşınmazlara yakın Gazhane caddesi üzerinde yer alan yeni binanın 2.katında konumlu 3+1 115 m² alana sahip daire 162.700 TL dir. (1.414 TL/m²)

TEL:0 537 388 37 81

Emsal 3:

Taşınmazlara yakın konumda 10.144 m² konut imarlı arsanın hissesine düşen 5.072 m² alanın 500.000 TL bedelle satılıktır. (99 TL/m²)

TEL:0 535 462 43 50

Emsal 4:

Taşınmazlara yakın konumda Lise Caddesi üzerinde 3 farklı parsellerin toplam 10.000 m² alana sahip konut imarlı arsa 890.000 TL bedelle satılıktır. (89 TL/m²)

TEL:0 532 435 23 80

Emsal 5:

Taşınmazlara yakın konumda 520 m² konut imarlı arsanın 220 m² yapılaşmaya sahip 50.000 TL bedelle satılıktır. (96 TL/m²)

TEL:0 535 430 51 10

Emsal Açıklaması

Emsaller konu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. 1 ve 2 numaralı emsaller Gazhane Caddesi üzerinde yer alan yeni binanın zemin katı ve 2.katında konumlandıkları. 3 nolu arsanın 0,70 emsalle sahiptir. 4 nolu emsal ise 3 farklı arsanın toplamının satılık olduğu ve emsalinin ise 0,20 / 2kat şeklindedir. 5 nolu emsal ise 220 m² yapılaşmasının olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu mülkler emsallere göre daha iyi konumdadır.

Gazhane Caddesinin 2014 yılı rayiç bedeli 38 TL/m² dir.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır. Mülklerin ilçe merkezine yakın konumda yer alıyor olması, ulaşımının toplu taşıma ve özel araçla rahat sağlanıyor olması, 710 numaralı parselin Gazhane Caddesine cephe olması ve 711 numaralı parselin Gazhane Caddesine 2.parsel konumunda olması taşınmazlara avantaj sağlamaktadır.

Taşınmazların mevcutta vasıflarının henüz tarla niteliğine sahip olması ve cins tahsisinin yapılmamış olması ve parsellerin yola terkinin olmasından dolayı mülklere dezavantaj sağlamaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

710 nolu parsel: $14.070 \text{ m}^2 \times 110 \text{ TL/m}^2 = 1.547.700 \text{ TL}$ olup, **1.550.000 TL takdir edilmiştir.**

711 nolu parsel: $3.780 \text{ m}^2 \times 100 \text{ TL/m}^2 = 378.000 \text{ TL}$ olup **378.000 TL takdir edilmiştir.**

Proje geliştirme hesabı

710 nolu parsel:

Parsel Alanı= brüt alanı: 14.070 m^2 - Teklerden sonra: **13.070 m²**

İnşaat Taban Alanı: $13.070 \text{ m}^2 \times 0,30 = 3.921 \text{ m}^2$

Toplam İnşaat Alanı= $13.070 \text{ m}^2 \times 0,70 = 9.149 \text{ m}^2$

Toplam İnşaat Maliyeti = $9.149 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 5.946.850 \text{ TL}$

İnşaat maliyeti + arsa maliyeti + yatırımcı karı = Toplam ciro

$(5.946.850 \text{ TL} + \text{arsa maliyet}) \times 1,45$ (kar oranı) = $10.978.800 \text{ TL}$ (9.149 m^2 inşaat x 1.200 TL/m^2)

Arsa için atfedilecek değer yaklaşık: $1.624.736 \text{ TL}$ olup, **1.625.000 TL dir.**

*Çevre Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyet bildirimine göre bina yapı sınıfı 3-B olarak alınmıştır.

Söz konusu parselin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır.

Proje geliştirme hesabı

710 nolu parsel:

Parsel Alanı= brüt alanı: 3.780 m² - Teklerden sonra: **3.320 m²**

İnşaat Taban Alanı: 3.320 m² x 0,30 = 996 m²

Toplam İnşaat Alanı= 3.320 m² x 0,70 =2.324 m²

Toplam İnşaat Maliyeti = 2.324 m² x 650 TL/m² *= 1.510.600 TL

İnşaat maliyeti + arsa maliyeti + yatırımcı karı = Toplam ciro

(1.510.600 TL + arsa maliyet) x 1,45 (kar oranı) = 2.788.800 TL (2.324 m² inşaat x 1.200 TL/m²)

Arsa için atfedilecek değer yaklaşık: 412.710 TL olup, **410.000 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 alınarak değer takdir edilmiştir.

14.070 m² yüzölçüme sahip 710 numaralı parselin 306 m² lik hat geçen kısmında Düzce Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı bulunmakta olup, söz konusu alan için imar ve yapılaşma aşamasında ilgili Belediyesinden alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Değerlemeye konu "Tarlalı ev ve samanlık; Tarla " nitelikli taşınmaların , yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Düzce İli, Merkez İlçesi, Darırcı Mahallesi, 710 parsel için toplam;

KDV HARIÇ DEĞER; 1.550.000 TL* (Birmilyondbeşyüzellibintürklirası) (665.893 USD – 545.966 €)** Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞER; 1.829.000 TL* (Birmilyonsekizyüzyirmidokuzbintürklirası) (785.754 USD – 644.240 €)** Takdir edilmiştir.
---	--

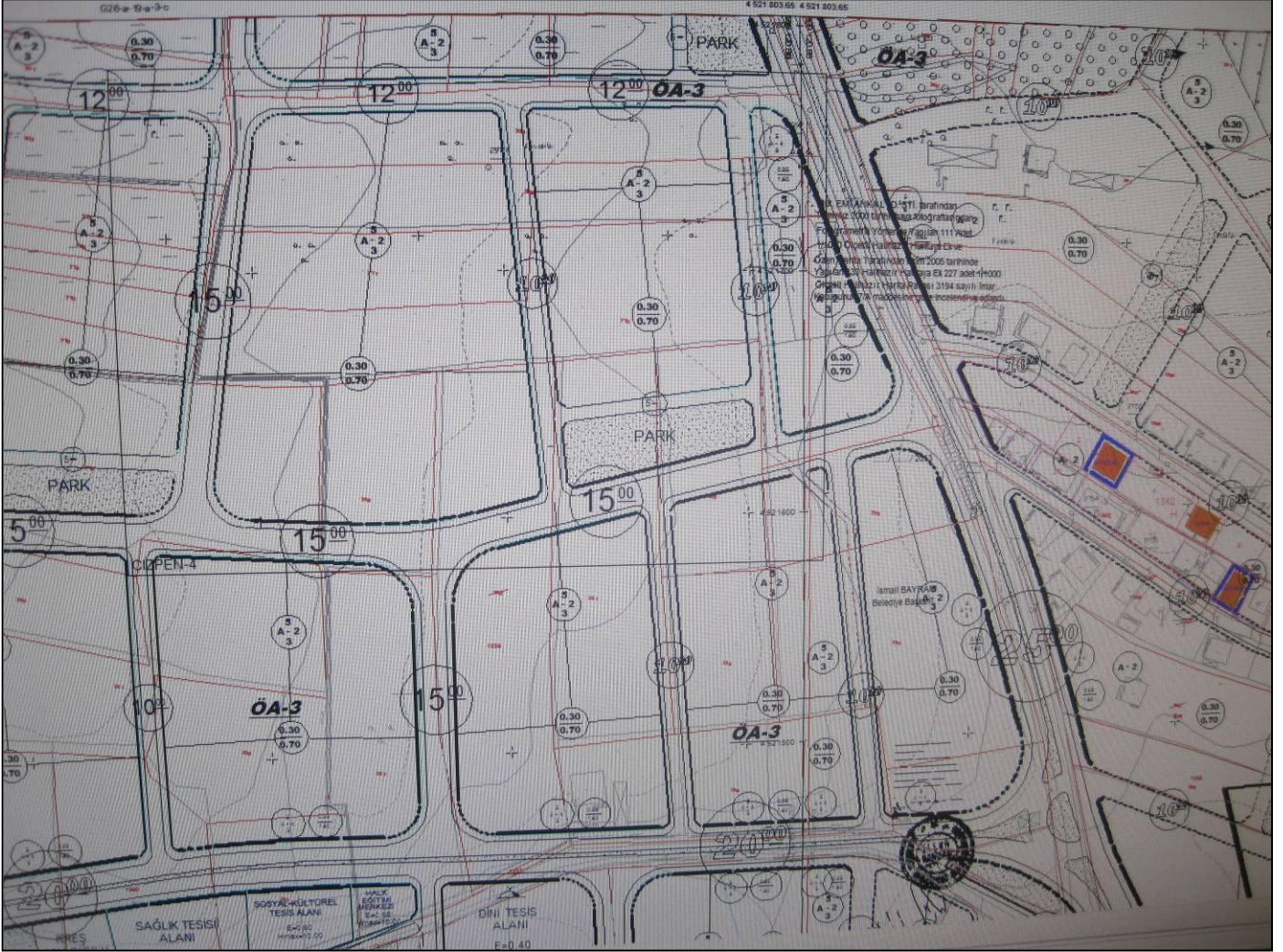
Düzce İli, Merkez İlçesi, Darırcı Mahallesi, 711 parsel için toplam;

KDV HARIÇ DEĞER; 378.000 TL* (Üçyüzyetmişsekizbintürklirası) (162.392 USD – 133.145 €)** Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞER; 446.040 TL (Dörtüzkırkaltıbinkırktürklirası) (191.622 USD – 157.111 €)** 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 : 12315860
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı : Düzce TM
Mahalle / Köy Adı : DARICI Mah.
Mevkii : HARMANYANI
Çlt / Sayfa No : 4 / 704
Kayıt Durum : Aktif

36814
K36814

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A MİDÜZCE BELEDİYESİ LEHNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DABMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih 25/02/1997 Bitiş Tarih 25/02/1997 - Süre-)		25/02/1997 - 609	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
109359785	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	14.070,00	14.070,00	Satış - 20/05/2010 - 7934-	--

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 12315861
İl / İlçe : DÜZCE/MERKEZ
Kurum Adı : Düzce TM
Mahalle / Köy Adı : DARICI Mah.
Mevkii : HARMANYANI
Çlt / Sayfa No : 4 / 705
Kayıt Durum : Aktif

36814
K36814

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
109359786	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	3.780,00	3.780,00	Satış - 20/05/2010 - 7934-	--

Raporlayıcı: tk36814
Nilay TURAN
Kaydına Uygundur.
16.12.2014



Rapor Tarihi / Saati: 16.12.2014 14:58



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

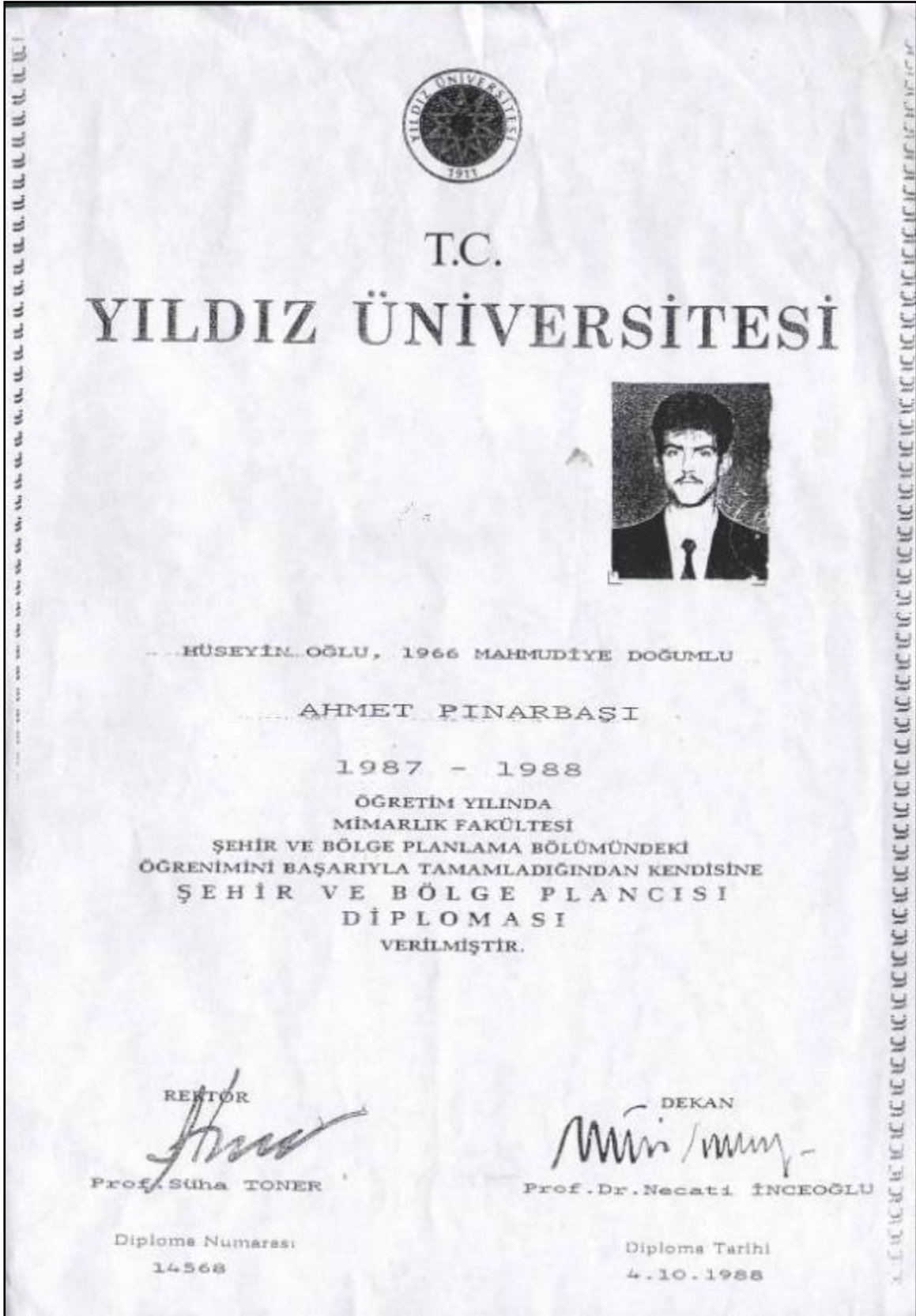


M. Demirel

Müslüm DEMİRİLİK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





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

