



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FINDIK DEPOSU 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
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	22
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	23
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
BÖLÜM 8. EMSALLER	24
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 10. SONUÇ	27
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	33

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-SPK063	
SAHA TESPİT TARİHİ	25.12.2012	
RAPOR TARİHİ	31.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki "İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla" vasıflı taşınmaz	
ADRES	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu Caddesi, No:45-46 Merkez/Düzce	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki "İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla" vasıflı taşınmazdır.	
İMAR DURUMU	08.02.2008 tarihli, 1/1000 ölçekli, Düzce Merkez Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; konu parseller "Tarım Niteliği Korunacak Alanda" kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	20.760 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut halinin korunmasıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	4.000.000 TL (Dörtmilyontürklirası) (1.870.819 USD – 1.359.711 €)	
DEĞERLEME UZMANLARI	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



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



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013-SPK063 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Düzce Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz üzerinde, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, taşınmazların 31.12.2013 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 25.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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	31.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK045	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.760.000TL	-	-
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.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

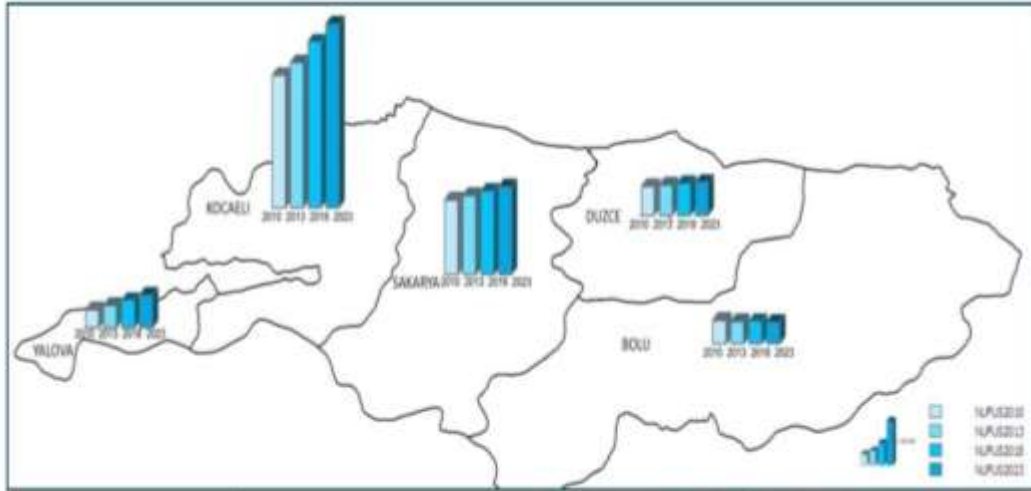
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu 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 sinir 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 İllerimizin 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,

basıncılı 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 olması yatırım ve yatırımcılar için bir caziplik merkezi oluşturmaktadır.

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

OSB	Faaliyet Durumu		İhtisas Alanı / Öne Çıkan Sanayi Sektörleri
	Kuruluş Aşamasındaki OSB'ler	Faal OSB'ler	
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 Bilgişim
	Faal OSB'ler	0	-

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

Tablo 29. İller ve Bölge Bazında Faal OSB Bilgileri

OSB	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 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 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), 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.

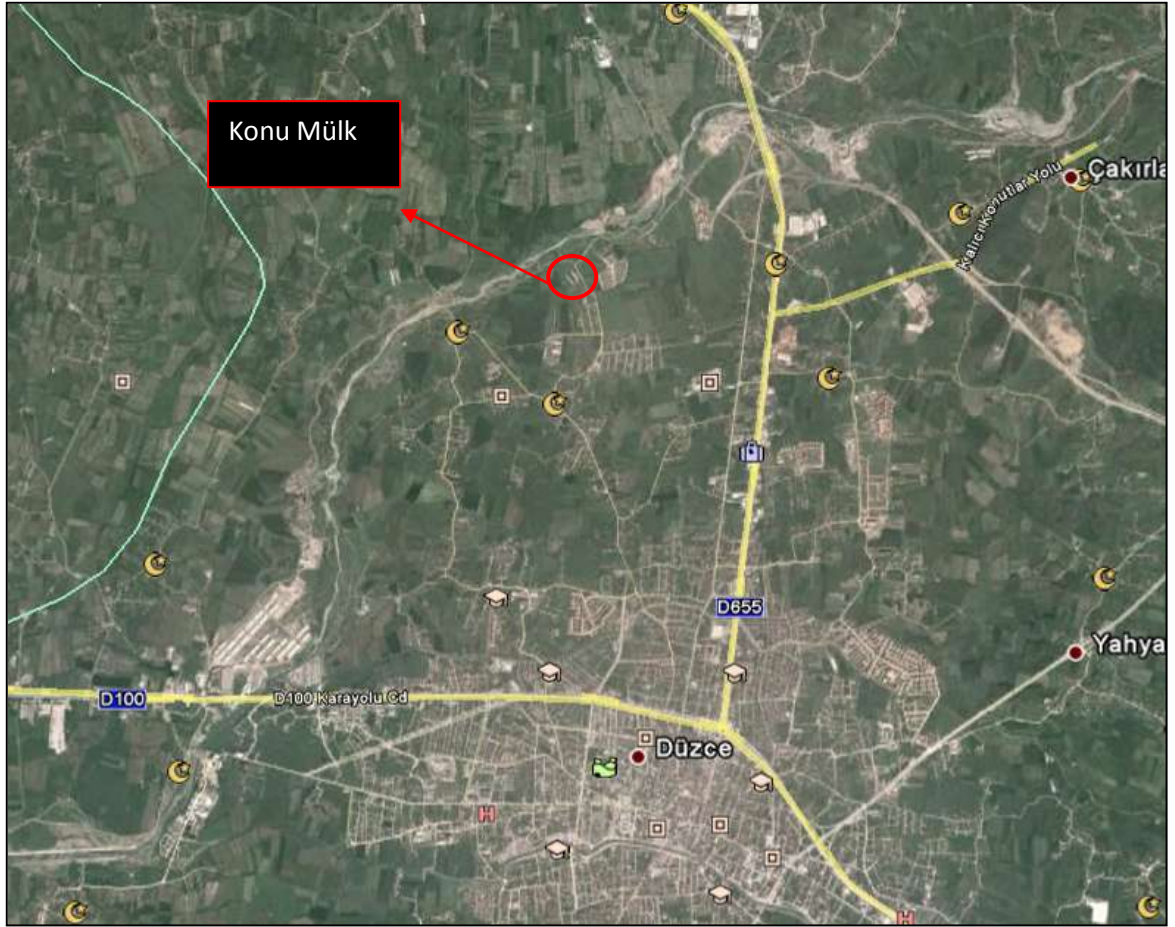
Düzce 2. Organize Sanayi Bölgesi 'nin 2004 yılında yer seçim çalışmaları tamamlanmış, 2005 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil işlemleri tamamlanarak 81 Hektar alana kurulmuş ve 10 adet sanayi parseli yatırımcılara tahsis edilmiştir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel üzerindeki “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.’ye ait depolama binasıdır.

Düzce Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 669 numaralı parsel, İlçe Merkezine oldukça yakındır.





5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan sağlanmaktadır. İstanbul –Bolu İstikametinde ilerlerken Akçakoca sapağından girilir. Yaklaşık 3900 metre ilerledikten sonra sol kolda Çamköy Yolu caddesine dönülür. 1500 metre ilerledikten sonra sol kolda Kerpe Köyü Yolu Caddesi'ne girilir ve değerleme konusu taşınmaz 50m ileride sağ kolda konumlanmıştır.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	DÜZCE
	İLÇESİ	MERKEZ
	MAHALLESİ	ARAPÇİFTLİĞİ
	MEVKİİ	
	PAFTA	1
	ADA	-
	PARSEL	669
	NİTELİĞİ	İDARİ BİNASI VE 2 ADET DEPO VE TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	20.760 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	10-936
	TARİH-YEVMIYE	07.05.2010-7317

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Düzce Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2013 tarih saat 11:21 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda ayrıntıları yazılı takyidat bilgileri tespit edilmiştir.

İrtifak Hakkı:

- Özel koşullar: Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. tesis yapmamak şartı ile 339,97 m²'lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. Başlama Tarih:15.10.2007, Bitiş Tarihi:21.09.2106-Süre:99 yıl) Tarih:15.10.2007 ve Yevmiye:10838

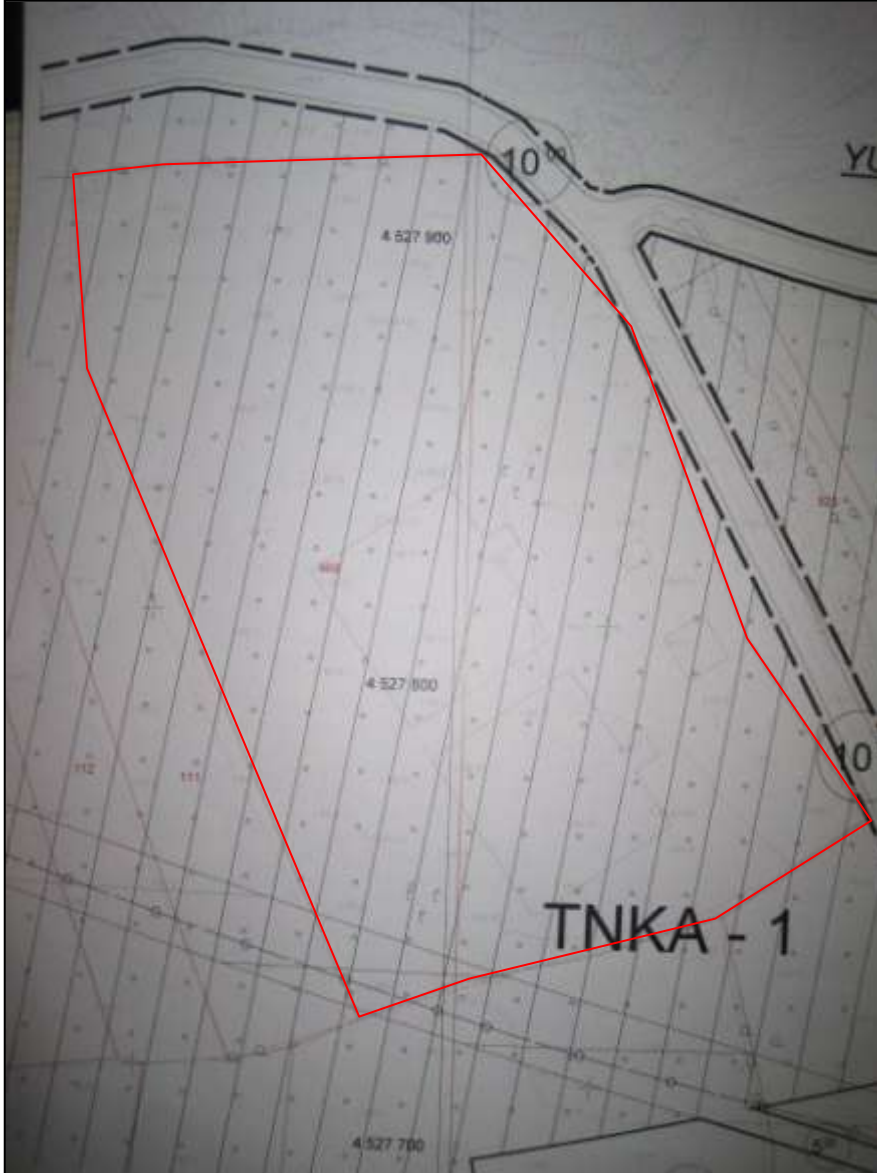
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, 08.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon İlave Uygulama İmar Planına göre; “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanında” kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

-TAKS: 0,30 ve KAKS: 0,80



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

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

Mimari Proje:

- 18.04.2008

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 18.04.2008 tarih 2008/91 sayılı yeni yapı ruhsatı (2.800 m² depo için alınmıştır.)
- 18.04.2008 tarih 2008/92 sayılı yeni yapı ruhsatı (334 m² idari bina için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 01.07.2008 tarih 2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.800 m² depo için alınmıştır.)
- 01.07.2008 tarih 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi (334m²idari bina için alınmıştır)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 669 parsel üzerinde yer alan “İdari Binası ve 2 Adet Depo ve Tarla” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, düz bir arazi yapısına ve kare geometrik forma ve sahiptir. Parsel üzerinde betonarme tarzda inşa edilmiş iki adet fındık deposu, 1 adet idari bina, 2 adet kumanda odası ve 1 adet kantar odası bulunmaktadır. Depoların her biri 1400 m² ve idari bina 334 m² olmak üzere toplam 3.134 m² brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmazların yer aldığı parselin 6500 m²'lik alanın zemini beton dökme ve geri kalanı doğal bitki örtüsü kaplıdır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici tel örgüler bulunmaktadır.

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşımın kolay sağlanması
- Köşe parsel olarak konumlu olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Bölge genelinde çok sayıda tarla vasıflı 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımını mevcut halinin korunmasıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Ulaşımın kolay sağlanabilmesi
- ✓ Taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması avantajlıdır.

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

- ✓ Fındık yetiştiricilerinin konu mülkün yasal imarlı ve iskanlı fındık depolaması için tercih edecek olmaları

Tehditler

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda yer alan 4500 m² kapalı kullanım alanından oluşan fabrika nitelikli taşınmaz, 4.750.000 TL bedelle satılıktır.

(1.055 TL/m²)

TEL:0 507 786 35 12

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda yer alan 3000 m² kapalı kullanım alanından oluşan fabrika nitelikli taşınmaz, 3.000.000 TL bedelle satılıktır.

(1.000 TL/m²)

TEL:0 554 965 13 29

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer imar şartlarına sahip, 413 m² tarla, 70.000 TL bedelle satılıktır. (169 TL/m²)

TEL:0 380 523 52 51

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer imar şartlarına sahip, 300 m² tarla, 45.000 TL bedelle satılıktır. (150 TL/m²)

TEL:0 380 523 52 51

Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer imar şartlarına sahip, 557 m² tarla, 65.000 TL bedelle satılıktır. (116 TL/m²)

TEL:0 531 655 58 56

Taşınmazın konumlu olduğu sokak rayiç bedelinin 65 TL/m² olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

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

- Ana yola yakın depoların ortalama 1.000 TL/m² civarında bedellerden satışa sunulmakta olup, ana yola yakınlığı, iskanlı olması taşınmazların değerini etkilemektedir.
- Emsallerin tamamı konu taşınmaz ile aynı nitelikte olduğu,
- Emsallerin tamamına ulaşımın daha düzgün yollardan sağlanabildiği

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m² değerlerinin 669 parsel için **1.300 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$3.134 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ TL/m}^2 = 4.074.200 \text{ TL} \sim \mathbf{4.000.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 3,4 ve 5 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 100,- TL/m² ile 150,-TL/m² aralığında değiştiği,
- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile benzer yapılaşma şartlarına sahip olduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m² değerinin **90TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Arsa Değeri: $20.760 \text{ m}^2 \times 90 \text{ TL/m}^2 = 1.868.400 \text{ TL}$
Yapı Değeri:
Depo: $2.800 \text{ m}^2 \times 305 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma payı)} = 819.140 \text{ TL}$
İdari Bina: $334 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma payı)} = 152.304 \text{ TL}$
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
$(\text{Arsa Değeri} + \text{Yapı Değeri}) \times \%40 \text{ yatırımcı karı} = \text{Piyasa Değeri}$
$(1.868.400 \text{ TL} + 971.444 \text{ TL}) \times 1.40 = 3.975.781 \text{ TL} \sim \mathbf{3.975.000 \text{ TL}}$

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği görülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m^2 satış değerinin **1.300 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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 yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Düzce İli, Merkez İlçesi, Araççiftliği Mahallesi, 1 pafta, 669 parsel ve üzerinde yer alan idari binası ve iki adet depo binası ve tarla için toplam;

Yasal Durum Değeri

4.000.000 TL

(Dörtmilyontürklirası)

(1.870.819 USD – 1.359.711 €)

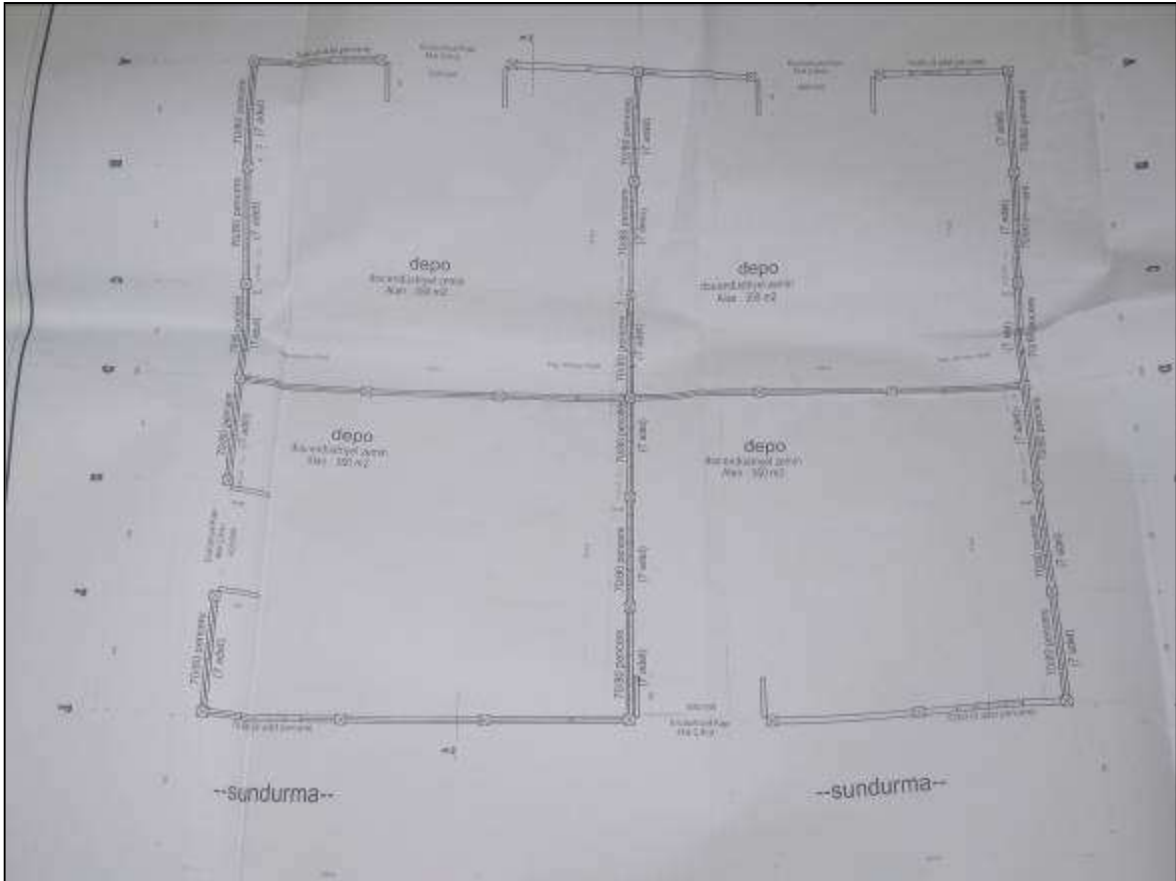
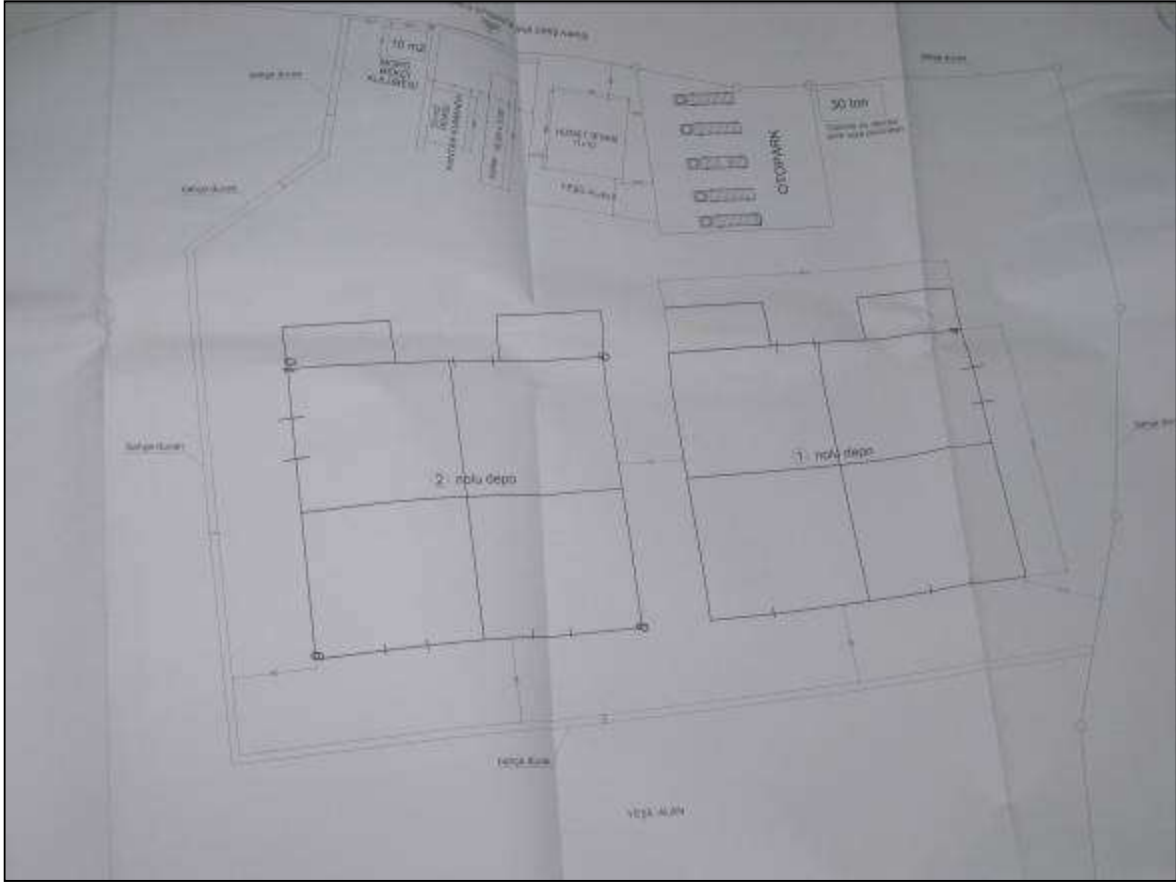
Takdir edilmiştir.



- 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





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Durum Adı: MERKEZ No: BOSTANYERİ Durum: DÜZCE İLİ VE BOSTANYERİ KÖYÜ Sahibi: KÖYÜCÜ MERKEZ Kuyuluğu Durum: 208 Durum: 208		2. Durum Durum: 208 Durum: 208	
3. Durum Durum: 208 Durum: 208		4. Durum Durum: 208 Durum: 208	
5. Durum Durum: 208 Durum: 208		6. Durum Durum: 208 Durum: 208	
7. Durum Durum: 208 Durum: 208		8. Durum Durum: 208 Durum: 208	
9. Durum Durum: 208 Durum: 208		10. Durum Durum: 208 Durum: 208	
11. Durum Durum: 208 Durum: 208		12. Durum Durum: 208 Durum: 208	
13. Durum Durum: 208 Durum: 208		14. Durum Durum: 208 Durum: 208	
15. Durum Durum: 208 Durum: 208		16. Durum Durum: 208 Durum: 208	
17. Durum Durum: 208 Durum: 208		18. Durum Durum: 208 Durum: 208	
19. Durum Durum: 208 Durum: 208		20. Durum Durum: 208 Durum: 208	
21. Durum Durum: 208 Durum: 208		22. Durum Durum: 208 Durum: 208	
23. Durum Durum: 208 Durum: 208		24. Durum Durum: 208 Durum: 208	
25. Durum Durum: 208 Durum: 208		26. Durum Durum: 208 Durum: 208	
27. Durum Durum: 208 Durum: 208		28. Durum Durum: 208 Durum: 208	
29. Durum Durum: 208 Durum: 208		30. Durum Durum: 208 Durum: 208	
31. Durum Durum: 208 Durum: 208		32. Durum Durum: 208 Durum: 208	
33. Durum Durum: 208 Durum: 208		34. Durum Durum: 208 Durum: 208	
35. Durum Durum: 208 Durum: 208		36. Durum Durum: 208 Durum: 208	
37. Durum Durum: 208 Durum: 208		38. Durum Durum: 208 Durum: 208	
39. Durum Durum: 208 Durum: 208		40. Durum Durum: 208 Durum: 208	
41. Durum Durum: 208 Durum: 208		42. Durum Durum: 208 Durum: 208	
43. Durum Durum: 208 Durum: 208		44. Durum Durum: 208 Durum: 208	
45. Durum Durum: 208 Durum: 208		46. Durum Durum: 208 Durum: 208	
47. Durum Durum: 208 Durum: 208		48. Durum Durum: 208 Durum: 208	
49. Durum Durum: 208 Durum: 208		50. Durum Durum: 208 Durum: 208	
51. Durum Durum: 208 Durum: 208		52. Durum Durum: 208 Durum: 208	
53. Durum Durum: 208 Durum: 208		54. Durum Durum: 208 Durum: 208	
55. Durum Durum: 208 Durum: 208		56. Durum Durum: 208 Durum: 208	
57. Durum Durum: 208 Durum: 208		58. Durum Durum: 208 Durum: 208	
59. Durum Durum: 208 Durum: 208		60. Durum Durum: 208 Durum: 208	
61. Durum Durum: 208 Durum: 208		62. Durum Durum: 208 Durum: 208	
63. Durum Durum: 208 Durum: 208		64. Durum Durum: 208 Durum: 208	
65. Durum Durum: 208 Durum: 208		66. Durum Durum: 208 Durum: 208	
67. Durum Durum: 208 Durum: 208		68. Durum Durum: 208 Durum: 208	
69. Durum Durum: 208 Durum: 208		70. Durum Durum: 208 Durum: 208	
71. Durum Durum: 208 Durum: 208		72. Durum Durum: 208 Durum: 208	
73. Durum Durum: 208 Durum: 208		74. Durum Durum: 208 Durum: 208	
75. Durum Durum: 208 Durum: 208		76. Durum Durum: 208 Durum: 208	
77. Durum Durum: 208 Durum: 208		78. Durum Durum: 208 Durum: 208	
79. Durum Durum: 208 Durum: 208		80. Durum Durum: 208 Durum: 208	
81. Durum Durum: 208 Durum: 208		82. Durum Durum: 208 Durum: 208	
83. Durum Durum: 208 Durum: 208		84. Durum Durum: 208 Durum: 208	
85. Durum Durum: 208 Durum: 208		86. Durum Durum: 208 Durum: 208	
87. Durum Durum: 208 Durum: 208		88. Durum Durum: 208 Durum: 208	
89. Durum Durum: 208 Durum: 208		90. Durum Durum: 208 Durum: 208	
91. Durum Durum: 208 Durum: 208		92. Durum Durum: 208 Durum: 208	
93. Durum Durum: 208 Durum: 208		94. Durum Durum: 208 Durum: 208	
95. Durum Durum: 208 Durum: 208		96. Durum Durum: 208 Durum: 208	
97. Durum Durum: 208 Durum: 208		98. Durum Durum: 208 Durum: 208	
99. Durum Durum: 208 Durum: 208		100. Durum Durum: 208 Durum: 208	

İli	DÜZCE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00				669	ha	m ²
						20.760,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26107395				
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Kontrolması işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.	7317	10	936		07/05/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Sizine Uygundur. *Ömer ÇALIK Düzce Tapu Sicil Müdürü</p> <p>NOT: * Mükayyetler için bu belgeyi diğer şahıslara göstermek yasaktır. ** Tebliği Kanunla değiştirilmiştir. Bu belgeyi diğer şahıslara göstermek yasaktır.</p>						

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



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



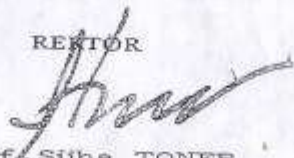
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

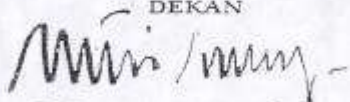
1987 - 1988

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

Diploma 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.

Beige Tarihi : 28.12.2007
Beige No : 003

