



---

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

---

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

---

**DÜZCE/AKÇAKOCA**

---

*ARALIK, 2013*

---

*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	15
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>21</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 7. 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 8. EMSALLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>35</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>	17.12.2013 / 2013-SPK062	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	26.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmaz	
<b>ADRES</b>	Çiçekpınar Köyü, Dadalı Köyü Yolu Caddesi, No:50-51 Akçakoca/Düzce	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmaz	
<b>İMAR DURUMU</b>	06.08.2008 tarih 197 nolu encümen kararıyla köy yerleşik alanı dışında “Tarımsal Depo alanında” kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	18.077,53 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>	<p style="text-align: center;"><b>3.895.000 TL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(İkimilyonsekyüzseksenbeşbintürklirası)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(1.824.954 \$ –1.324.965 €)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
<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 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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013-SPK062 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, F26D19C3 pafta,130 ada, 4 parsel üzerindeki “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” vasıflı taşınmazın mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ye ait, taşınmazın 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK046	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	3.800.000TL	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	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 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.

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

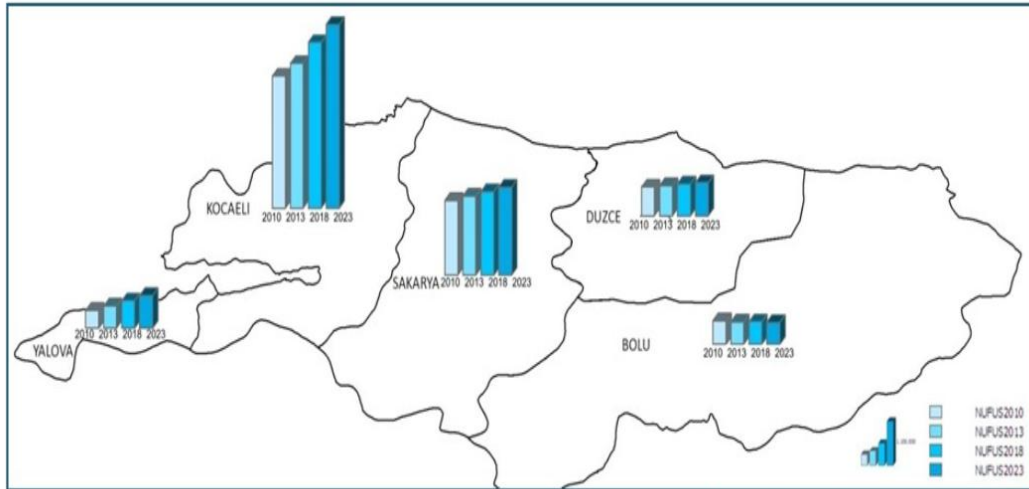
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu 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
<b>2010 yılı nüfusu</b>	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
<b>2013 Yılı Tahmini</b>	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
<b>2018 Yılı Tahmini</b>	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
<b>2023 Yılı Tahmini</b>	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

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

**Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası**



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

#### 4.1.2 EKONOMİK VERİLER

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

Düzce ekonomisinin dinamik bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında olusu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır olusu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2-2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerimize karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır.

Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu illerimizin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Merkez nüfus deprem öncesi 80.000 civarındayken deprem sonrasında 60.000'lere kadar düşmüştür. Ancak hızla göç alan bir il olarak Düzce'nin çok yakın zamanda nüfusunun artacağı kaçınılmaz görülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tablo 29. İller ve Bölge Bazında Faal OSB Bilgileri**

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

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

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



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

### 4.2.1. DÜZCE İLİ

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



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

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



## **SANAYİ VE TİCARET**

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

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

Düzce İlinde yalnız iç ticari faaliyetler değil dış ticari faaliyetlerde gözlenebilir. 2005 yılı itibariyle dünyanın her yerine diyebileceğimiz şekilde ihracat yapılmış ve şirket merkezi Düzce dışarısında bulunan firmalar da dahil olarak 238 Milyon Dolar 'lık ihracat yapılmıştır. İç fındık, maya, konfeksiyon, kayın, kereste, boru, parke, mobilya, av tüfeği, kaplama, profil (oto-kapı cam fitili), 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 fındıklılığa 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 fındıklılık olmuştur. Zamanla azalan fındık girdileri vatandaşları 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.

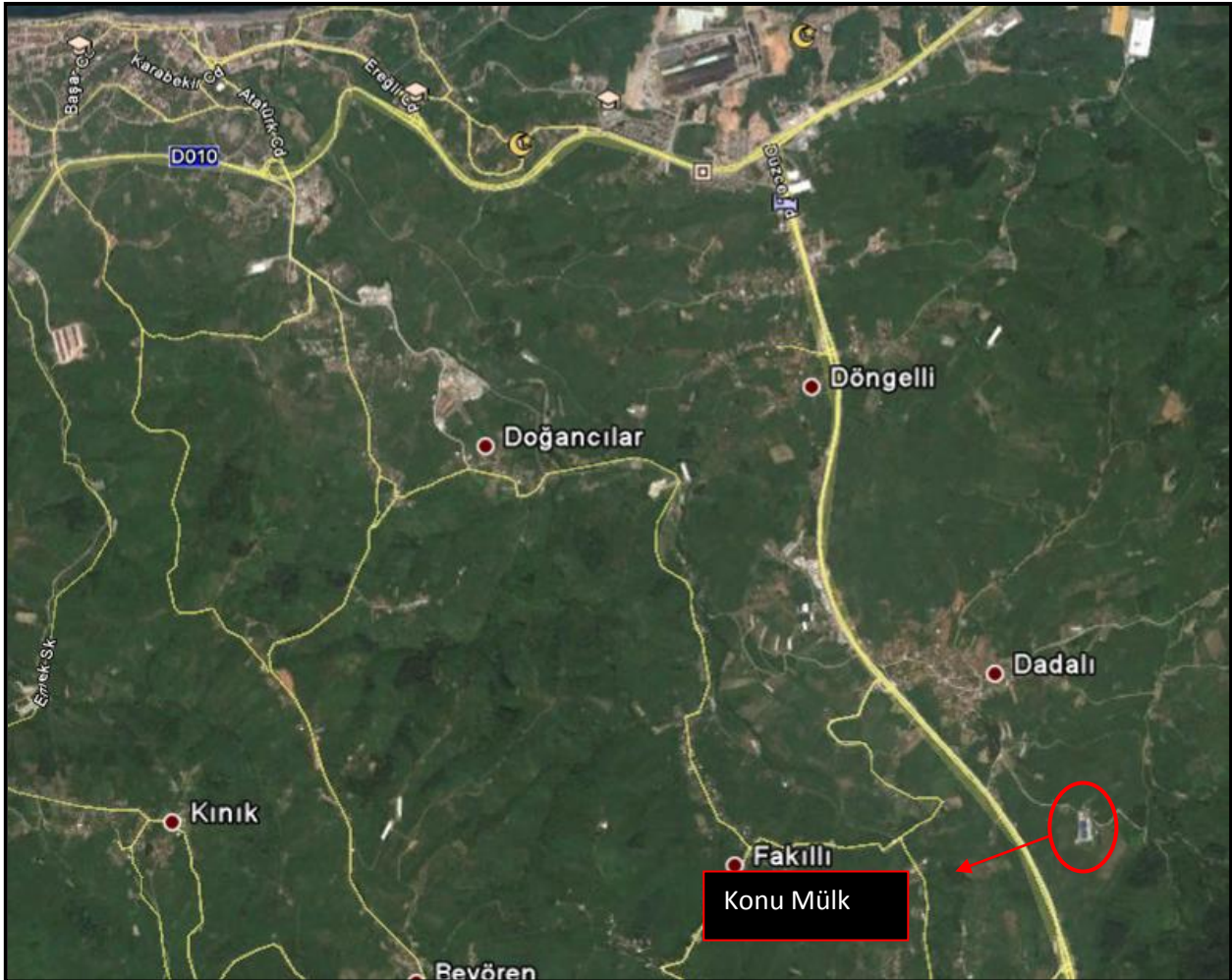
İlçe'de irili ufaklı birçok sanayi kuruluşu mevcuttur. Bunların başında boruculuk sanayi gelmektedir. İlçe'de üretilen borular yurt dışına da ihraç edilerek ilçemize ve ülkemize ekonomik girdi sağlamaktadır.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

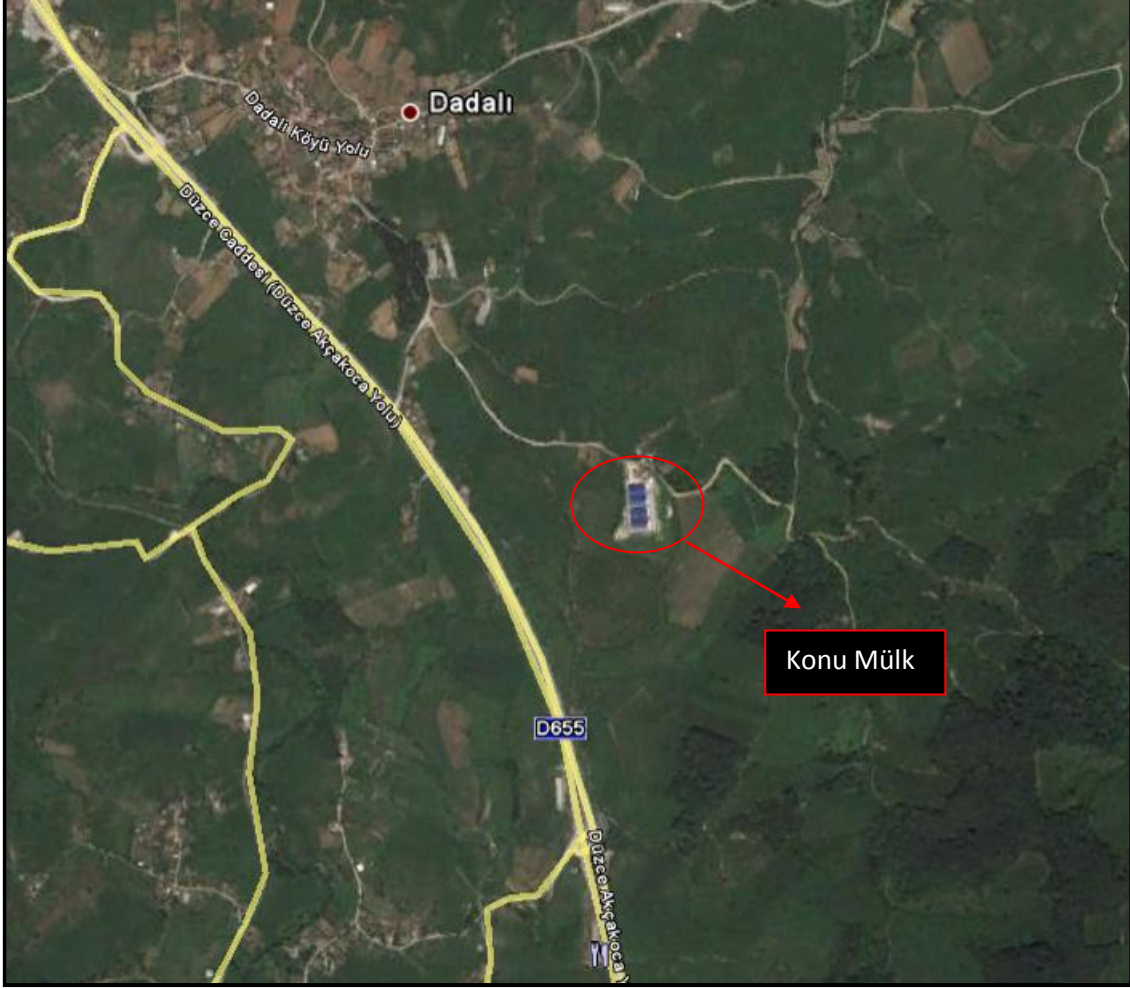
Değerleme konusu taşınmaz, Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, F26D19C3 pafta, 130 ada, 4 parsel üzerindeki “iki adet bir katlı prefabrik depo” vasıflı taşınmaz üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.’ye ait depolama binasıdır.

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



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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





### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	DÜZCE
	İLÇESİ	AKÇAKOCA
	MAHALLESİ	ÇİÇEKPINAR
	MEVKİİ	GARİPLER
	PAFTA	F26D15C3C
	ADA	130
	PARSEL	4
	NİTELİĞİ	İKİ ADET BİR KATLI PREFABRİK DEPO
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	18.077,53 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	5-418
	TARİH-YEVMIYE	07.05.2010-3373

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Akçakoca Tapu Müdürlüğü'nde, 25.12.2013 tarih saat 13:39 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgileri tespit edilmemiştir.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

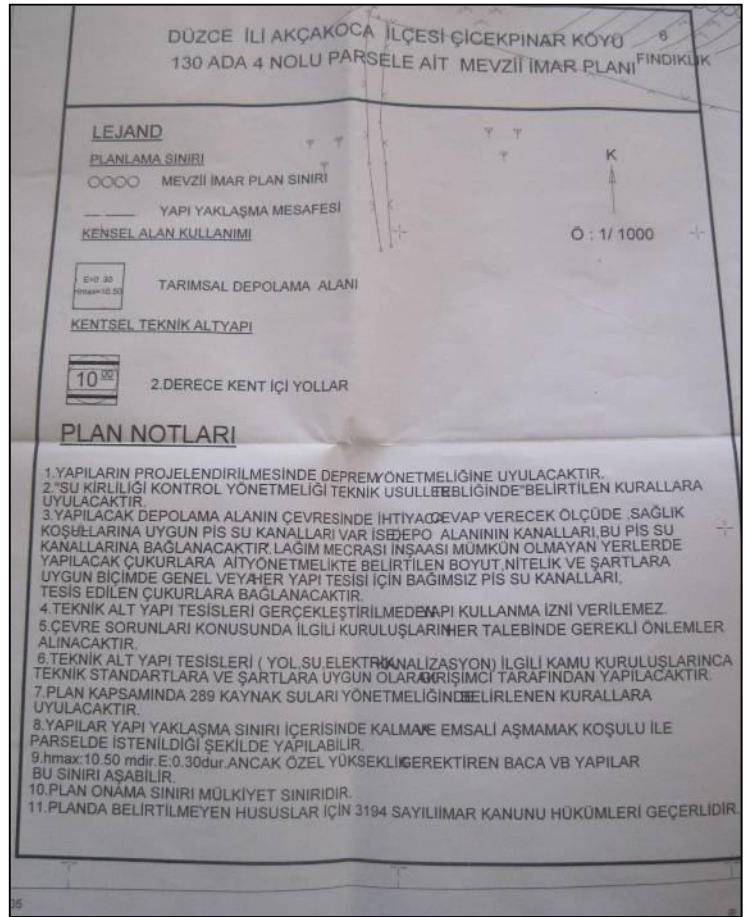
### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülk 06.08.2008 tarih 197 nolu encümen kararıyla köy yerleşik alanı dışında "Tarımsal Depo alanında" kalmaktadır. Emsal: 0,30 Hmax 10.50 şeklindedir.

Akçakoca Kaymakamlığı Özel İdare Müdürlüğünden alınan 25.12.2013 tarihli yazıya göre; 06.06.2008 tarih 125 sayılı kararı ile oluşturulan Çiçekpınar Köyü Köy yerleşik Alanı Haritalarında köy yerleşik alan dışında kalmakta olduğu belirlenmiştir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



1/1000 ölçekli imar plan notları

26.12.2013 tarihinde Düzce İl Özel İdaresine resmi imar durumu için başvurulmuş olup, resmi imar durumu tarafımıza ulaştığında rapor revize edilmiştir.

### **Mimari Proje;**

-Bila tarih ve Bila Sayılı

### **Yapı Ruhsatları;**

-31.10.2008 tarih, 2008/12A 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. 26.12.2013 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 İNŞAİ ÖZELLİKLERİ**

---

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

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

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

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- İmar arşiv dosyasının incelenememiş 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 kullanımını mevcut hali ile kullanılmasıdır.

### 8.4. SWOT ANALİZİ

#### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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



### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

### Fırsatlar

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

### Tehditler

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda yer alan 15.000 arsa içerisinde 6.000 m<sup>2</sup> alana sahip fabrika 3.750.000 TL bedel ile satılıktır.

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

TEL:0 533 413 61 90

### Emsal 2:

Akçakoca'da konumlu 1150 m<sup>2</sup> alana sahip fabrika 1.950.000 TL bedel ile satılıktır.

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

TEL:0 532 169 14 60

### Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda E-5 yoluna cepheli 9.098 m<sup>2</sup> alana sahip fındık bahçesi 600.000 TL bedelle satılıktır.(65 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 243 74 95

### Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda 6.000 m<sup>2</sup> alana sahip fındık bahçesi 180.000 TL bedelle satılıktır.(30TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 542 651 67 65

**Emsal 5:**

Çiçekpınarı köyünde Akçakoca yoluna cepheli 7.859 m<sup>2</sup> tarla 250.000TL' den satılıktır.(32 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 542 651 67 65

**Emsal 6:**

Fakıllı köyünde 12.080 m<sup>2</sup> içinde ev bulunan fındıklık 1.050.000 TL 'den satılıktır.(87 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0533 763 8272

## **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 40TL-60 TL arasında TL/m<sup>2</sup>, iç tarafta yer alan imarsız parsellerin yola uzaklığına göre 10 TL- 30TL arasında değiştiği görülmüştür.Bölgede yapılan araştırmada arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin Akçakoca merkezine ve sahile yaklaştıkça arttığı görülmüştür.Bölgede taşınmaza benzer 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 70 TL/m<sup>2</sup> = 1.265.427,10 TL

Yapı Değeri: 3.168 m<sup>2</sup> X 625TL/m<sup>2</sup> = 1.980.000 TL

Yatırımcı karı: %20

Toplam= 3.894.512,52 TL olup 3.895.000 TL takdir edilmiştir.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

---

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

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

Sonuç olarak;

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

**3.895.000 TL\***

**(İkimilyonseküzyüzseksenbeşbintürklirası)**

**(1.824.954 \$ –1.324.965 €)\*\***

**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tutuncü Mehmet Efendi Caddesi  
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.  
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 53 Fax: 369 98 49  
Gözetim V.D.: 001/14/14

**Ahmet PINARBASI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1343– 1€= 2,9397 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Ada/Parsel : 130/4  
Yüzölçüm : 18.077,53 m<sup>2</sup>  
Ana Tas. Nitelik : İKİADET BİR KATLI PERTABRİK DEPO

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 41554561  
İl/İlçe : DÜZCE/AKÇAĞOCA  
Kurum Adı : Akçakoca TM  
Mahalle / Köy Adı : ÇİÇEKPINAR KÖYÜ  
Mevki : GARIPLER  
Çift / Sayfa No : 5 / 418  
Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarihi - Yev.
113951355	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		18.077,53	Kısmi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 07/05/2010 - 3373-	

Raporlayanın: 1441896  
Ömer ÇAKIRAKAL  
Kayıt Yürütücüsüdür.

25.12.2013

Harun DÜZGÜN

Tapu Müdürü V.





TC  
AKÇAKOCA KAYMAKAMLIĞI  
Özel İdare Müdürlüğü

SAYI: M.81.0.İ0İ.1.01.00.00/341  
KONU: Köy Yerleşik Alan Durumu

25.12.2013

İLGİLİ MAKAMA

İlçemiz Çiçekpınar Köyü 130 ada 4 parsel nolu taşınmaz mal İl Genel Meclisinin 06.06.2008-125 sayılı kararı ile oluşturulan Çiçekpınar Köyü Köy Yerleşik Alanı haritalarında Köy Yerleşik Alan Dışında kalmakta olduğu belirlenmiştir.

Bilgi edinilmesi gereğini rica ederim.


  
Necip BİLEN  
Özel İdare Müdürü

ADRES: Yalı Mah. Hükümet Konağı/AKÇAKOCA İrtibat Necip BİLEN; Özel İdare Müdürü  
Tel- (0 380) 611 40 50 Faks- (0 380) 611 28 73

**HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ:**

		KADASTRO					
		Gören Yerlerde:				Görmeyen Yerlerde:	
		Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No
İli :	Düzce	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No
İlçesi :	Akçakoca						
Köy/Mah. :	Çiçekpınar	F-26-d-15-c	3.c	130	4		

N



1/2000

Kesilen Harcı	
Tarih	27.12.2009
No.	101756

F-K: 13321



Kadastro Paftasına Uygundur:









İli	DÜZCE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	AKÇAĞKOCA					
Mahallesi						
Köyü	ÇİÇEKPINAR					
Sokağı						
Mevkii	GARIPLER					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
ÜNVAN TASHİHİ	F26-d-19-c-3	130	4	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				1	8077	53
Niteliği	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edinme Sebebi	<p>Taşınmazın tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına tevelli ile, taşınmazın beşer payının kısmi bölünmüş haliyle aynı sarmaya olarak ve bu payın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ne teveldiğinden aynı tutarın tesolinden dövrülmüştür.</p>					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	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**

  
**NISSERT**  
**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:** NIS 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, NISSERT'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*

**NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

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

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

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370  
Maçunköy 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

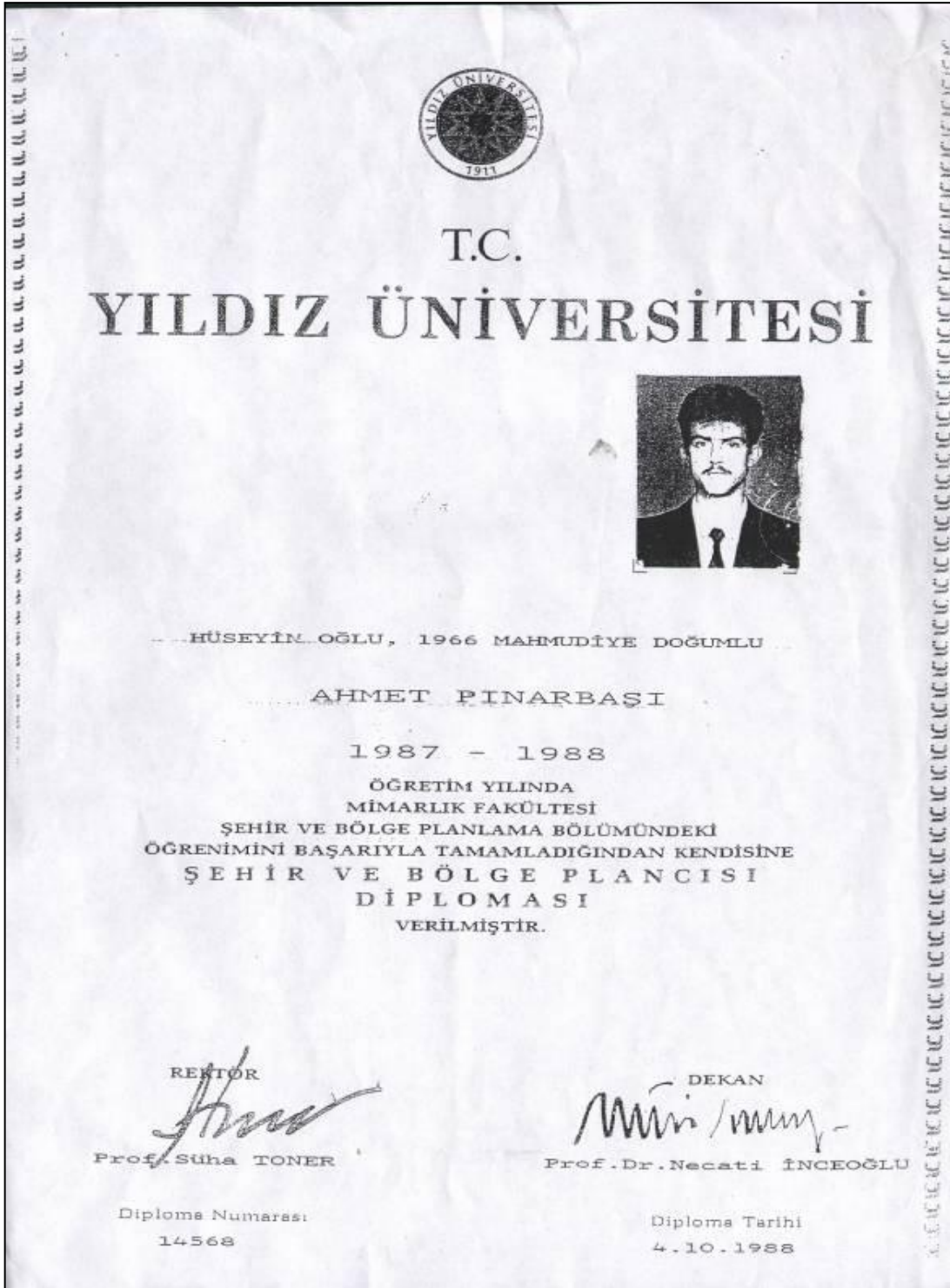


*M. Demirbilek*

Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





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 Güncüz  
ŞPO Genel Başkanı

