



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

**AKÇAKOCA/DÜZCE**

**130 ADA 4 PARSEL**

**(İKİ ADET BİR KATLI PREFABRİK DEPO)**

**DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2019-ÖZEL-263**

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, 130 Ada, 4 Parsel, Akçakoca/Düzce

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-263

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo'**nun piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| İçindekiler                                                          | Sayfa No |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| ➤ Uygunluk Beyanı                                                    | 3        |
| ➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı                         | 3        |
| ➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması                         | 3        |
| ➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları                                          | 4        |
| ➤ Tapu Takyidatı                                                     | 4        |
| ➤ İmar Durumu                                                        | 4-5      |
| ➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler                                      | 5-9      |
| ➤ Taşınmazın Çevre Konumu                                            | 9-10     |
| ➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler                                    | 11       |
| ➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler            | 11       |
| ➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar                     | 11       |
| ➤ Emsal Analizi                                                      | 12       |
| ➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma                           | 12       |
| ➤ Sonuç                                                              | 12-13    |
| ➤ Ekler                                                              | 13       |
| ➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı                                              | 14       |
| ➤ Ek.2 : Fotoğraflar                                                 | 15-23    |
| ➤ Ek.3 : Belgeler                                                    | 24       |
| ➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi      | 25       |
| ➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi     | 26       |
| ➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı | 27       |
| İmza Sirküsü                                                         |          |

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Düzce ili, Akçakoca ilçesi, Çiçekpınar mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

## DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI****Ana Gayrimenkul 130 Ada / 4 Parsel**

|                          |   |                                                |  |              |  |
|--------------------------|---|------------------------------------------------|--|--------------|--|
| İLİ                      | : | DÜZCE                                          |  |              |  |
| İLÇESİ                   | : | AKÇAĞOCA                                       |  |              |  |
| MAHALLESİ                | : | -                                              |  |              |  |
| KÖYÜ                     | : | ÇİÇEKPINAR                                     |  |              |  |
| MEVKİİ                   | : | GARİPLER                                       |  |              |  |
| CİLT                     | : | 5                                              |  |              |  |
| SAYFA                    | : | 418                                            |  |              |  |
| SINIRI                   | : | Planındadır                                    |  |              |  |
| PAFTA NO                 | : | F26-d-19-c-3                                   |  |              |  |
| ADA NO                   | : | 130                                            |  |              |  |
| PARSEL NO                | : | 4                                              |  |              |  |
| YEVMIYE NO               | : | 3373                                           |  |              |  |
| TARİH                    | : | 07.05.2010                                     |  |              |  |
| YÜZÖLÇÜMÜ                | : | 8.077 m²                                       |  |              |  |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo”            |  |              |  |
| MALİK                    | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM) |  |              |  |
| KAT MÜLKİYETİ            | X | KAT İRTİFAKI                                   |  | CİNS TASHİHİ |  |
| ARSA                     |   | TARLA                                          |  | DEVRE MÜLK   |  |

**TAPU TAKYİDATI**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web portalından, 07/08/2019 tarihinde, saat 10.19 itibariyle alınan tapu kayıt örneğine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kaydı bulunmamaktadır.

**İMAR DURUMU**

Akçakoca Özel İdare Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 130 ada 4 parsel, köy yerleşik alanı sınırları dışında kalmakta, 06.08.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı kapsamında, "Tarımsal Depolama Alanı"nda yer almakta, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mevzi imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

Düzce İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi bulunamamıştır.

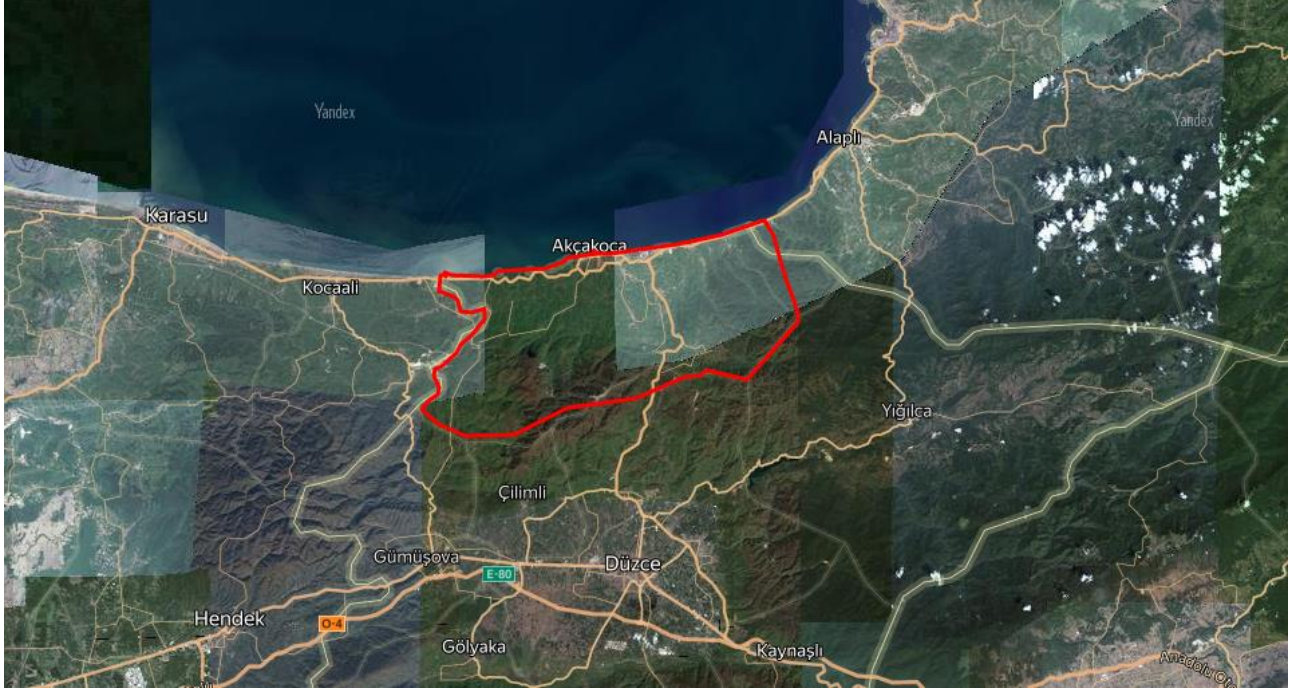
Taşınmaza ilişkin 01.12.2008 günlü, 2008/11A ve 2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

**2008/11A sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.584 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo (ticari amaçlı) yapısı için verilmiştir.

**2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.584 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo (ticari amaçlı) yapısı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

## BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



### DÜZCE İLİ TARİHÇESİ

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce'nin tarihi, M.Ö. 1390-800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) Medeniyeti'ne kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri yerleşim alanıdır. Bitinyalılar devrinde Prusias (Konuralp)'de yerleşim yeri mevcuttu. Bugünkü Düzce'nin kurulu olduğu alan bataklık haldeydi. Roma ve Bizans devrinde son kral IV. Nikomedes'in vasiyeti gereğince M.Ö. 74 yılında Roma İmparatorluğuna devredilmiştir. Bitinyalılar devrinde bataklık halinde bulunan Düzce Ovası, Romalılar zamanında ıslah edilerek ziraat için elverişli hale getirilmiştir. Romalılardan sonra bu bölge Bizanslıların eline geçti. Düzce'nin gelişmesi Bizanslılar devrinin son zamanlarına rastlar.

Düzce, Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in Bizans Tekfurları ile 1323'te yaptığı savaşlar sonucu Osmanlı topraklarına katıldı. Düzce'nin Konsapa adını alması bu devrededir. O zamanki yerleşim merkezi Gümüşabadı'dır. Daha sonra ilçe merkezine Üskübü denildi. Yerleşim merkezi de Prusias (Üskübü) bugünkü Konuralp kasabası idi. Düzce bu dönemde, ticaret ve arazi bakımından ilk ilçe merkezi olan Gümüşabadı'yı gölgede bıraktı. Bu nedenle 1871 yılında yerleşim yeri Düzce'ye nakledildi. 1869 yılına değin Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı, Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak olarak tarihte yer almıştır. 1869 yılında ise Bolu Sancağı'na bağlı Kaza olmuştur.

1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 1'i yeni 7 ilçenin bağlanmasıyla 09.12.1999 gün ve 23091 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 584 sayılı KHK uyarınca il olmuştur.

### COĞRAFİ YAPISI :

İlimiz İstanbul, Ankara, Bursa ve Eskişehir gibi önemli anakentlere yakınlığının getirdiği coğrafi avantaj ve sahip olduğu zengin çeşitlilik nedeniyle hem bölgenin hem de ülkemizin cazibe merkezi olmaya aday bölgeler arasında bulunmaktadır.

Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir

kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu wboylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 146 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir.

Elmacık Dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası 1.830 m yükselti ile ilin en yüksek noktasıdır. Düzce; akarsu ve gölleri, soğuk su kaynakları, yaylaları, eşsiz kumlu plajları ile dinlenmek için ideal bir ildir. Kuzeyde Karadeniz'de 22 km uzunluğunda kıyı şeridinde sahiptir. Merkez ilçenin yüzölçümü 484 km<sup>2</sup> olup, İl genelinin yüzölçümü 2.573 km<sup>2</sup>'dir.

İlimiz toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla çevrilmiş alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güney kesiminde Elmacık Dağları yer almaktadır. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. Başlıca akarsuları; Küçük Melen, Asar Suyu, Uğur Suyu, Aksu Deresi ve Büyük Melen'dir. Akçakoca kıyı kesimi dışında kalan akarsuların tümü Efteni Gölü'nde birleşir ve Büyük Melen Nehri ile taşınarak Karadeniz'e dökülür.

## EKONOMİK YAPISI :

DİE'nin 2001 verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde %0,2 paya sahip olan Düzce, iller arasında 63. sıradadır. Yine aynı yıl 1.383.874.517 TL'lik (1142 ABD doları) kişi başına düşen GSYİH ile iller arasında 59. sırada yer almaktadır. GSYİH'sinin dağılımı ise şöyledir: %28 tarım, %24,6 sanayi, %11,2 ticaret, %24,9 hizmetler, %4,7 İnşaat, %5,6 diğer sektörler. Devlet hizmetlerinin GSYİH içindeki payı ise %11,5'dir.

Türkiye İş Kurumu Düzce İl Müdürlüğü kayıtlarına göre 2006 yılı sonunda 6.363 olan işsiz sayısı, 2007 yılı içerisinde İş-Kur tarafından kamu sektörüne 30 kişi, özel sektöre 1.815 kişi olmak üzere toplam 1.845 kişi yerleştirilmesi sonucu 2007 yılı sonunda 5.846 olarak görülmüştür.

İlimiz 5084 Sayılı "İstihdamın ve Yatırımların Teşviki Yasası" kapsamındadır.

**Sanayi ve Ticaret:** Düzce Ticaret ve Sanayi Odası 1959 yılında kurulmuştur ve 11 meslek komitesinden oluşmaktadır. Üye sayısı 3.733'dür. 283 Anonim Şirket, 1.911 Limited Şirket, 22 Kollektif Şirket, 3 Adi Komandit Şirket, 2 Komandit Şirket, 210 Kooperatif Şirket ve 1.304 Hakiki Şahıs faaliyet göstermektedir. Özel ve Resmi olarak 23 adet banka şubesi Düzce'de hizmet vermektedir.

Düzce'nin 5084 sayılı "Yatırım ve İstihdamın Teşviki" Hakkındaki Kanun kapsamına alınmasıyla sanayileşmenin yapısında bir değişim görülmüş, mevcut küçük çaplı sanayi kuruluşlarına 1. ve 2. Organize Sanayi Bölgelerinin de eklenmesiyle büyük çaplı fabrikalar kurulmaya ve faaliyet göstermeye başlamışlardır.

Düzce 1. Organize Sanayi Bölgesi, TEM otoyoluna 1.5 km uzaklıkta, 200 hektar alan üzerine, 55 firmaya tahsis edilmiştir. Altyapısı tamamlanan bölgede 35 sanayi kuruluşu üretime başlamış bulunmaktadır. Toplam 4.593 işçi istihdam edilmektedir. Firmaların tamamı faaliyete geçtiğinde 9.360 kişiye istihdam sağlanması beklenmektedir.

5084 sayılı Yasanın etkisiyle gelen yatırım taleplerini karşılamak üzere Tepetarla Mevkii'nde, 81 hektar alan üzerine kurulan 2. Organize Sanayi Bölgesi 9 yatırımcıya tahsis edilmiştir. Firmalar üretime geçtiğinde 1.200 kişi istihdam edilecektir. Düzce merkezinde inşaatı devam eden ve kapalı alanı 120.000 m<sup>2</sup> olup 458.000 m<sup>2</sup> alana yapılmakta olan "Küçük Sanayi Sitesi"nin % 80'i tamamlanmıştır. Tamamlanmış işyerlerinin kuraları çekilmiş ve hak sahipleri belirlenmiştir. Tümü tamamlandığında 800 işyerinde yaklaşık 5.000 ila 7.000 kişi arası istihdam sağlanmış olacaktır. Akçakoca İlçesi'nde de küçük sanayi sitesinin yapımı bitmiş olmakla birlikte bir kısım alt yapı inşaatları için ödenek temin edilmesi gerekmektedir. Sanayi sektöründe 1.derecede ağırlıklı iş kolunu orman sanayi oluşturmaktadır. İkinci derecede ağırlıklı iş kolunu av ve tüfek sanayii oluşturmaktadır. Tekstil sektörü ilimizde hızla gelişmekte olup, odaya kayıtlı 89 adet

konfeksiyon dikim ve 37 adet dantel-fisto-gipür brode imalatı yapan toplam 129 adet tekstil firmamız mevcuttur. İlden Avrupa ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri ve Türk Cumhuriyetlerine ihraç edilen başlıca ürünler; kauçuk fitil, konfeksiyon ürünleri, iç fındık ve fındık mamulleri, alüminyum ve çelik boru mamulleri, yaş ve kuru maya, kapı kilidi, dondurulmuş tavuk ayağı, spiral çelik boru, mobilya, lamine parke , çelik yay, yarı otomatik tabanca, av tüfeği, MDF lam, kravat, eşarp ve çoraptır.

**Tarım ve Hayvancılık:** Düzce ilinin 259.300 hektarlık yüzölçümünün %35.44'u (91.915 ha) tarım arazisidir. Arazinin 124.982 hektarı yani % 48,19' u orman alanıdır. 7.932 hektarlık mera ve çayır alanı bulunan Düzce arazi varlığının 39.536 hektarı tarım dışı arazidir. Sulanabilir tarım arazisi 52.153 hektar olup; 16.713 ha devlet sulaması, 6.797 ha halk sulaması olmak üzere toplam 23.510 hektar alan sulanmaktadır.

Ormanlık saha dışında kalan bölümlerde özellikle fındık, pancar, mısır, buğday, çeltik ve Virginia tütünü ekimi yapılmaktadır. 32.500 hektarlık Düzce Ovası'nın %80'i fındık ve kavak üretimine ayrılmış olup geriye kalan alanda ise tarla ve sebze tarımı yapılmaktadır.

Düzce ilinde modern yöntemlerle hayvancılık yapılmaktadır. Başlıca hayvancılık etkinliği sığır besiciliği ve tavukçuluktur. İl genelinde 40.500 adet büyükbaş, 11.000 adet küçükbaş, 277.000 adet yumurta tavuğu, 29.000.000 adet broiler cinsi tavuk bulunmakta, 17 adet alabalık çiftliği'nde 196 ton/yıl alabalık üretilmektedir. En önemli hayvansal ürün beyaz ettir. Süt, deri ve yumurta da diğer önemli hayvansal ürünlerdir.

Tarımsal Yayımı Geliştirme (Tar-Gel) Projesi kapsamında İlimiz köy ve beldelerinde görevlendirilmek üzere bakanlıkça ilimize 13 sözleşmeli personel kontenjanı verilmiş olup bunlardan 11 Ziraat Mühendisinin hizmet sözleşmesi yapılarak muhtelif merkezlerde göreve başlamıştır.

İlimiz genelinde kurulan 98 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifinin 7'si kapanmış, 8'i tasfiye halinde, 83'ü faal durumdadır.

**Ormancılık:** Düzce ormanları üstün nitelikli ve verimlidir. Bir bölümü orman içinde bulunan köylerde başlıca etkinlik ormancılıktır. Bu ormanlardan elde edilen tomruklar sanayi hammaddesi olarak önem taşır. İl genelinde 15 kaplama fabrikası, 400 de kereste ve parke işleme fabrikası veya atölyesi mevcut olup bu tesislerde yıllık ortalama 500.000 m3 orman emvali işlenmektedir.

**Kültür ve Turizm:** Düzce, kültürel çeşitliliğin doğal güzelliklerle buluştuğu nadir illerden biridir. Konuralp Beldesi'nde bulunan ve tarihsel süreç içerisinde bölgede hüküm süren medeniyetlerin özelliklerini gösteren, heykel, seramik, sikke koleksiyonları ile etnografik eserlere sahip bulunan Konuralp Müzesi'nde 1.825 adet arkeolojik eser, 426 adet etnografik eser ve 3.837 adet sikke olmak üzere toplam 6.118 adet tarihi eser bulunmaktadır. İlimizde 110 sivil mimari yapı, 25 dini- kültürel yapı, 4 askeri yapı ve 5 doğal anıt olmak üzere toplam 144 adet taşınmaz kültür ve tabiat anıtı bulunmaktadır. İlimiz genelinde biri inşaat halinde olmak üzere yönetimi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait toplam 4 adet halk kütüphanesi mevcut olup, 1 adedi il merkezinde diğerleri ise Akçakoca, Çilimli ve Yığılca ilçelerinde bulunmaktadır. Ayrıca İl Merkezinde yeni Hükümet Konağı bahçesi içerisinde yeni bir Halk Kütüphanesi inşaatı tamamlanmış olup, faaliyete geçirilmiştir. İlimizde her yıl kültürel çeşitliliğin sergilendiği bir çok festival ve şenlik düzenlenmektedir. Hıdrellez Bahar Bayramı, Yığılca Hasanlar Barajı Yelken Yarışları, Doğa Yürüyüşleri, Çilimli Yukarı Karaköy Türbeleri Anma Etkinliği, Bekiroğlu Köyü Isırgan Şenlikleri, hemen hemen her köyde ve Gölyaka, Kaynaşlı, Çilimli ilçelerinin merkez mahallelerinden bazı bölümlerinde yapılan çok sayıda Yayla Şenlikleri, Düzce-Akçakoca Uluslararası Turizm, Kültür ve Fındık Festivali gibi etkinliklerde köy, doğa, doğal alanlar ve kent yaşamının güzellikleri ve bu oluşumların kent halkına yansımaları sergilenmektedir.

Düzce; Batı Karadeniz'in tek antik kenti olan Prusias ve Konuralp Bey' in mezarının bulunduğu yer olmasının yanı sıra olağanüstü doğal güzelliklere de sahiptir. Yaylaları, gölleri, akarsuları ve Karadeniz'e açılan 29 kilometrelik sahiliyle turizmin her çeşidine uygun bir kent görünümündedir.

**İldeki Turistik Tesisler:** Tesis Sayısı Oda Sayısı Yatak Sayısı Turist Sayısı Konaklama Tesisleri  
Turizm İşletme Belgeli Tesisler 7 264 503 2006 Beled. İşletme Belgeli Tesisler 29 575 1.382  
Yılı TOPLAM 36 839 1.885 58.025

## **AKÇAKOCA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

Akçakoca ve çevresinin tarihi hakkında kesin bilgi ve belgeler olmamakla birlikte, bölgede yapılan kazılar ve kapsamlı araştırmalar sonucunda elde edilen veriler, M.Ö. 1200 yılına dek dayanmaktadır. Akçakoca'nın bugün kurulu olduğu bölge ve çevresine ilk gelenlerin Track ve Frickler olduğu tahmin edilmektedir.

M.Ö. 708 yılında Pers İmparatorluğu'nun kurulmasıyla Bolu ve civarındaki Karadeniz kıyılarında Abanutikus, Sinope, Eolya, Heraclia, Kieros ve Dias şehirleri kurulmuştur. Bu dönemden sonra asırlar boyu pek çok medeniyete ev sahipliği yapan Akçakoca, M.S. 395 yılına gelindiğinde ikiye bölünen, merkezi Konstantinopolis (İstanbul) olan Roma İmparatorluğu'nun bir şehri olarak Diapolis adıyla varlığını sürdürmüştür.

1204 yılında Dördüncü Haçlı orduları İstanbul'a yerleşmişler, Latin İmparatorluğu'nu kurarak bu bölgede hüküm sürmeye başlamışlardır. Bu esnada Cenevizliler ise Karadeniz kıyılarına yerleşerek daha önceleri kurulmuş olan Diapolis, Herakliea ve Amesus şehirlerinde ticaret ve deniz siteleri kurarak hasar gören mevcut kaleleri onarmışlardır. 1261 yılına gelindiğinde Bizanslılar Latin hakimiyetine son vererek bölgedeki egemenliklerini ilan etmişlerdir.

Bizanslılar, 1285-1338 yılları arasında zor bir dönem geçirmiştir. Sürekli Türk akınlarına maruz kalan ve karşı koyacak yeterli gücü bulunmayan Bizans'a ait pek çok şehir yavaş yavaş Türklerin eline geçmeye başlamıştır. 1299 yılında Osmanlı Beyliği'nin kurulmasıyla birlikte bölgede söz sahibi olan Türkler, Akçakoca'nın da içinde bulunduğu bölgeye akınlar düzenlemeye başlamışlardır. Bu süreçte 1319 yılında Diapolis, 1323 yılında Prusias, 1324 yılında da Claudiopolis şehirleri Orhan Gazi, Konuralp ve akıncı beylerden Akça Koca Bey tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmışlardır.

1319 yılından bu yana Türk toprağı olarak varlığını sürdüren Akçakoca, tarihi boyunca denizle iç içe yaşayan önemli bir liman konumunda olmuştur. Kafkaslar'da tutunamayıp Anadolu kıyılarına sığınan Çerkezler, Gürcüler, Abhazlar, Lazlar ve Hemşinliler, zorlu yolculukların ardından Akçakoca kıyılarına göç etmiş ve bölgede köyler kurarak buralı olmuşlardır.

I. Dünya Savaşı sonrasında işgal edilen İstanbul'u ve vatanı kurtarmak için Karadeniz Bölgesi'nden gelen yurtseverler, Akçakoca kıyılarına çıkmışlardır. Karadeniz'in usta gemicileri, silahları ve cephaneleri azgın dalgalarla boğuşarak Akçakoca kıyılarına çıkarıp, kağı ve kervanlar vasıtasıyla Anadolu'ya sevk etmişlerdir. Akçakoca'nın İstanbul'a yakın bir iskele konumunda olması, Kurtuluş Savaşı döneminde de önemli rol oynamıştır. Deniz yoluyla Akçakoca'ya inen askerler, biraz içeride olmasının avantajıyla Dadalı Köyü yakınlarında kurulan çadırlarda kalmış, böylece düşman gemilerinin görüş aralığından kurtulmuşlardır. Bu dönemde yöre halkı büyük bir özveriyle askerlere ve direniş gösteren yurtseverlere destek olmuşlardır. Akçakocalıların Kurtuluş Savaşı'nda üstlenmiş olduğu rol, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra ilçeye hediye edilen görkemli bir topla ödüllendirilmiş ve ölümsüzleştirilmiştir.

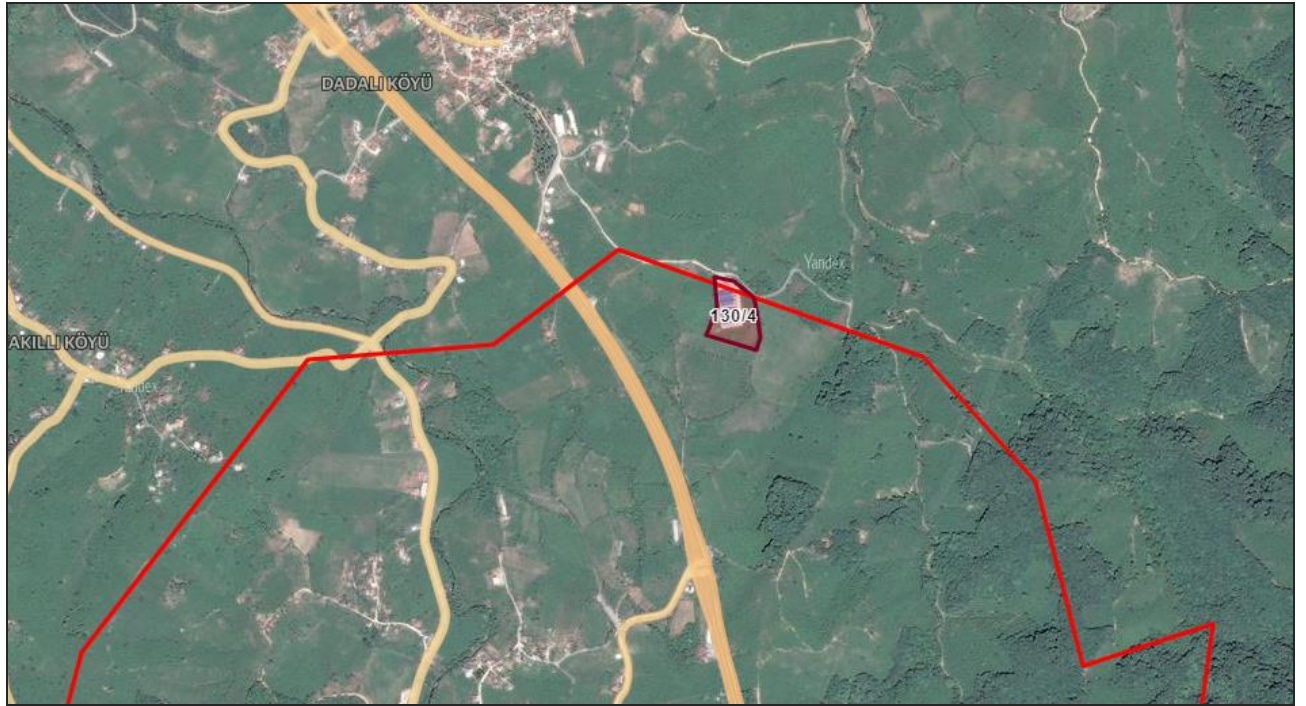
Akçakoca'nın Türk hakimiyetine geçmeden önceki eski adları, Latince'de "arasından ayırmak, iki parçaya ayırmak" anlamlarına gelen Dia, Dias, Diapolis ve Tospolis'tir. İlçemizin Türk hakimiyetine geçtikten sonraki isimleri ise sırasıyla Akçaşar, Akçaşehir ve Akçakoca olmuştur.

Akçaşehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından yaklaşık 11 yıl sonra 23 Haziran 1934 tarihli ve 2529 sayılı kanunla Bolu iline bağlı bir ilçe haline gelmiş ve 7 Eylül 1934'te ilçeye Akça Koca Bey'in adı verilerek Akçaşehir'in adı Akçakoca olarak tescil edilmiştir. 9 Aralık 1999 tarihli ve 231901 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan kanun hükmünde kararname ile "81. İlimiz Yeşil Düzce'miz" mottosuyla il olan Düzce'mizin ilçelerinden biri olan Akçakoca, "Karadeniz'in İncisi" olarak ülkemizin önemli turizm merkezlerinden biri olarak köklü tarihini sürdürmektedir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, 130 Ada, 4 Parsel, Akçakoca/DÜZCE posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Düzce-Akçakoca Yolu üzerinden, Düzce istikametine doğru 4.7 km ilerlendikten sonra kavşaktan U dönüşü yapılarak Akçakoca'ya doğru devam edilir. Daha sonra 1 km devam edilerek Dadalı Köyü'ne gelinir. Dadalı Köyü Yolu boyunca 600 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile yakın çevresinde köy yerleşim alanları ve fındık bahçeleri bulunmaktadır.

### KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: KONUM: E:41.0535, , B:31.1963,**

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>      | : Betonarme |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>     | :Ayrık      |
| <b>KAT ADEDİ</b>         | : 1         |
| <b>YAPININ SINIF</b>     | : 3A        |
| <b>YAPININ YAŞI</b>      | :10         |
| <b>DIŞ CEPHE</b>         | :Beton      |
| <b>ELEKTRİK</b>          | :Şebeke     |
| <b>SU</b>                | :Şebeke     |
| <b>KANALİZASYON</b>      | :Şebeke     |
| <b>SU DEPOSU</b>         | :Yok        |
| <b>HİDROFOR</b>          | :Yok        |
| <b>DOĞALGAZ TESİSATI</b> | :Yok        |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>    | :Yok        |
| <b>ASANSÖR</b>           | :Yok        |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>   | :Yok        |
| <b>GÜVENLİK</b>          | :Var        |
| <b>PARK YERİ</b>         | :Var        |

**MALZEME DURUMU**: Lüks ☐İyi ☒Orta ☐Düşük ☐**AÇIKLAMALAR**

Değerleme konusu parsel tapu kaydına göre; **'İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo'** niteliğindeki 130 ada 8.077 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parseldir. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 2 adet tek katlı depo, 1 adet tek katlı kantar kumanda odası, 1 adet bekçi kulübesi, 2 adet alım ve kumanda binası ve 1 adet 2 katlı hizmet binası bulunmaktadır.

**Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:**  
 Herhangi bir deprem, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

**DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

- Herhangi olumlu bir etkene rastlanmamıştır.

**Olumsuz etken:**

- Değerleme konusu taşınmazın yapılış amacına uygun imkanları karşılamayan bir bölgede yer alması.

**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER****DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler **"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"**, **"Gelir Yaklaşımı"**, **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmaktadır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

Taşınmazın değerlemesinde **"Emsal Karşılaştırma Yöntem"** kullanılmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**Kullanım alanları**

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz.  
(örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### **Uygulamadaki Zorluklar**

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

#### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

#### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

### **MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

## GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: AKÇAKOCA EMLAK- TEL: 0 (537) 307 91 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 3.597 m2 alanlı arazi 270.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                      |                        |
|---------|----------------------|------------------------|
| SATILIK | 3.597 m <sup>2</sup> | 75,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|------------------------|

#### Emsal 2: ÖMER ÖNER- TEL: 0 (543) 381 81 81

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 7.021 m2 alanlı arsa 730.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                      |                         |
|---------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 7.021 m <sup>2</sup> | 104,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|-------------------------|

#### EMSAL 3: İSMAİL ŞAHİNKAYA- TEL: 0 (546) 590 22 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, arsanın toplamda 7.020 m2 alanlı arsa 750.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                      |                         |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 7.020 m <sup>2</sup> | 107,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------------------|

#### EMSAL 4: KRAL EMLAK- TEL: 0 (532) 225 62 92

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, arsanın toplamda 7.100 m<sup>2</sup> alanlı arsa 750.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

|                |                      |                         |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 7.100 m <sup>2</sup> | 105,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------------------|

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 75-110 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresi satış fiyatı 98,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.

**ARSA DEĞERİ: 18.077,53M<sup>2</sup>X 98,-M<sup>2</sup>/TL=1.771.597,94-TL~1.772.000,-TL**

### MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 4A ve 2B olarak belirlenmiştir.

| YAPININ DEĞERİ    |                        |             |                                        |                    |                                |
|-------------------|------------------------|-------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Niteliği          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | 2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Oranı (%) | Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL) |
| Depolar           | 2.800                  | 3A          | 980                                    | 10 %               | 2.469.600,-TL                  |
| İdari Bina        | 220                    | 3A          | 980                                    | 10 %               | 213.444,-TL                    |
| Kantar Binası     | 30                     | 2B          | 590                                    | 10 %               | 15.930,-TL                     |
| Alım Binaları     | 84                     | 2B          | 590                                    | 10 %               | 44.604,-TL                     |
| Çevre Düzenlemesi | 4.000                  | 1A          | 185                                    | 20 %               | 592.000,-TL                    |
|                   |                        |             |                                        |                    | <b>3.335.578,-TL</b>           |

**YAPI DEĞERİ = 3.335.578,-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

#### EMSAL 1: AKÇAKOCA AKIL EMLAK- TEL: 0 (542) 651 67 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.300 m<sup>2</sup> alanlı fabrika 14.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                     |                         |
|----------------|---------------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 2300 m <sup>2</sup> | 6,09- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-------------------------|

#### EMSAL 2: LEVENT GÜLER- TEL: 0 (541) 766 91 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 150 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 1.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                          |
|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 100 m <sup>2</sup> | 6.67,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|--------------------------|

#### EMSAL 3: MÜLK EMLAK- TEL: 0 (551) 985 30 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 760 m<sup>2</sup> alanlı depo 5.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                          |
|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 760 m <sup>2</sup> | 6.58,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|--------------------------|

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 6-7,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 6,45-M2/TL olarak belirlenmiştir.

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 6,45-M2/TL x 3.134,00M2=20.214,3-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 20.214,3-TL x 12 =242.571,6-TL~243.000,-TL**

## HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 1.772.000,-TL; yapının değeri ise 3.335.578,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen

sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 21 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

**ARSA DEĞERİ:** 1.772.000,-TL

**YAPI DEĞERİ:** 3.335.578,-TL

**TOPLAM:** 5.107.578,-TL~5.108.000,-TL

**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**2 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

**TOPLAM YAPILI DEĞER:** 5.107.578,-TL~5.108.000,-TL Takdir edilmiştir.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

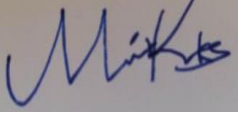
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-263** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur.  
06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>                                                          | <b>RAPORU KONTROL EDEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MERİH KESKES</b>                                                               | <b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 410990)                                       | Genel Müdür<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                                                          | Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Demirci İş Merkezi B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA<br>Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02<br>(0507) 430 70 15 - MERAM V.D. CNŞ. 06 0214<br>web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557 | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Demirci İş Merkezi B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA<br>Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02<br>(0507) 430 70 15 - MERAM V.D. CNŞ. 06 0214<br>web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557 |

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



**EK.2: FOTOĞRAFLAR**









**EK.3: BELGELER**

|                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|
| İli                                                                                                                                                                                | DÜZCE         |  <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br/><b>TAPU SENEDİ</b></p>                                                                                                                                                                                           |          | Fotoğraf   |           |            |
| İlçesi                                                                                                                                                                             | AKÇAKOCA      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
| Mahallesi                                                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
| Köyü                                                                                                                                                                               | ÇİÇEKPINAR    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
| Sokağı                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
| Mevkii                                                                                                                                                                             | GARIPLER      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           |            |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                       |               | Pafta No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ada No.  | Parsel No. | Yüzölçümü |            |
|                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            | ha        | m²         |
| ÜNVAN TASHİHİ                                                                                                                                                                      |               | F26-d-19-c-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 130      | 4          | 1         | 8077       |
|                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           | 53         |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                      | Niteliği      | İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |            |           |            |
|                                                                                                                                                                                    | Sınırı        | Paftasındadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |            |           |            |
|                                                                                                                                                                                    | Edinme Sebebi | <p>Tapınmazın tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına temin edilmiş olup, tapınmazın bakiye kısmının kıymetli bilgilendirme ve diğer hususların aynısı olarak tapınmazın REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne devredildiğinden anılan tapınmazın kısımlarından bir kısmının devredildiğinden.</p> |          |            |           |            |
|                                                                                                                                                                                    | Sahibi        | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |            |           |            |
| Geldisi                                                                                                                                                                            |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi     |
| Cilt No.                                                                                                                                                                           | 5             | 3373                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5        | 418        |           | 07.05.2013 |
| Sahife No.                                                                                                                                                                         | 418           |                                                                                                                                                                                                                                                  |          |            |           | Cilt No.   |
| Sıra No.                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           | Sahife No. |
| Tarih                                                                                                                                                                              |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           | Sıra No.   |
| <p>NOT: * Mükayyetin devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br/>** Tebliğat kütüğüne müracaat edilmelidir. Değişiklikli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |            |           | Tarih      |

## İMAR DURUMU



**YAPI RUHSATLARI**

This is a photograph of a building permit application form. The form is filled with handwritten text and signatures. It includes sections for project details, applicant information, and official stamps. The form is titled 'YAPI RUHSATLARI' at the top.

This is a photograph of a building permit application form, similar to the one on the left. It contains handwritten text, signatures, and official stamps. The form is titled 'YAPI RUHSATLARI' at the top.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

This is a photograph of a building use permit form. The form is filled with handwritten text and signatures. It includes sections for project details, applicant information, and official stamps. The form is titled 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' at the top.

This is a photograph of a building use permit form, similar to the one on the left. It contains handwritten text, signatures, and official stamps. The form is titled 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' at the top.

**EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**

  
**T.C.**  
**RASRAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

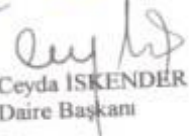
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**T.C.**  
**RASRAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

  
**Ceyda İSKENDER**  
 Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler Yolu: 8/Atı No:156 06320 ANKARA Tlx: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 80 00 Ayırtılı bilgi için irtibat:  
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

**EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.  
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

| Türkiye Cumhuriyeti           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tarih: 07/03/2019<br>Yev.No: (A) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| T.C.<br>KONYA 9.<br>NOTERLİĞİ | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN    | <p>07249</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ<br/>           ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA<br/>           YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854<br/>           YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden<br/>           TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl<br/>           TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557<br/>           VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş <b>23/08/2016</b> tarih, <b>20075</b> kayıt, <b>Y13</b> seri ve <b>49175</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra</b> numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b>, ana adı <b>Salise</b>, doğum tarihi <b>8/6/1960</b>, doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b></p> <p>DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.</p> <p>KONYA 9. NOTERİ<br/>Ali CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkatip<br/>Abdurrahman TOSUN</p> |                                  |