



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**ORDU / ÜNYE**

---

**ARALIK, 2012**

---

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>16</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>19</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>20</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>21</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	21
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>32</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>	07.08.2012 / 2012-SPK026	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	07.12.2012	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.12.2012	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Köyü, 58 pafta, 1328 parsel üzerindeki 5 adet depo binası ve idari bina ve arsası	
<b>ADRES</b>	Yüceler köyü, Yalı mevki, 58 pafta 1328 parsel Ünye / Ordu	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü 58 pafta, 1328 numaralı parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	1328 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, H max: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "Fındık Depolama Alanı"nda kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	21.497,70 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	7.550 m <sup>2</sup> (Mimari projeye göre) 7550 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>7.929.000 TL</b> <b>(Yedimilyondokuzyüzyirmidokuzbintürklirası)</b> <b>(4.421.457 USD –3.418.261€)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
<b>Değerleme Uzmanları</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 ilgilim ve ilişkim 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 tazyikat 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 değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin

tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI 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 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 07.12.2012 tarihli, 2012-SPK026 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Ordu ili, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 1328 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 11.12.2012 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 07.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.12.2012 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 08.08.2012 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>	-	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	-	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	-	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	-	-	-

## 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.

#### **Düzenli Likidasyon Değeri**

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



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 değeridir. 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 tesisleri ise 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; değerlendirme 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 indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

### ***Direkt Kapitalizasyon***

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

### ***Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)***

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### ***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

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

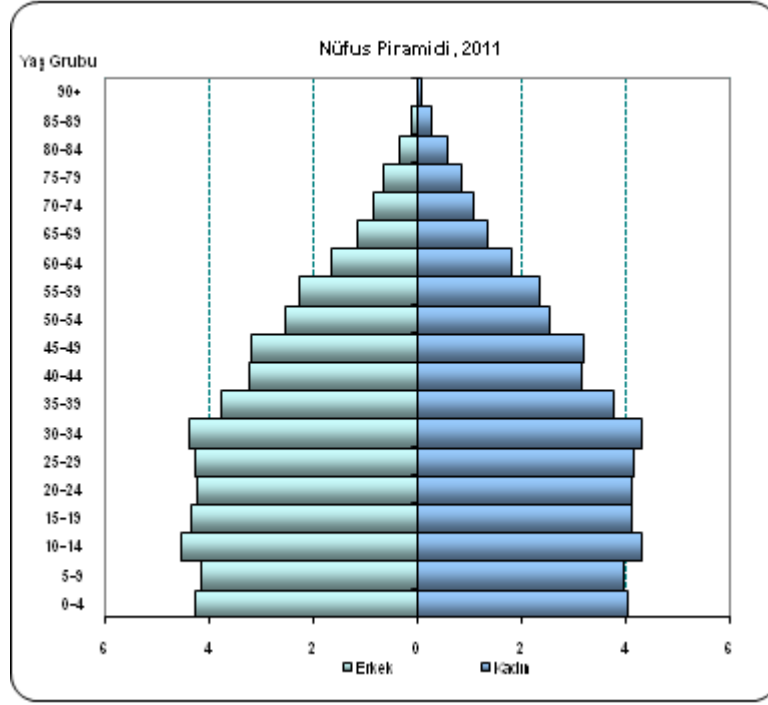
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

#### 4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 <sup>(3)</sup>	77.1 <sup>(2)</sup>	20.3 <sup>(1)</sup>		1.78	5.75

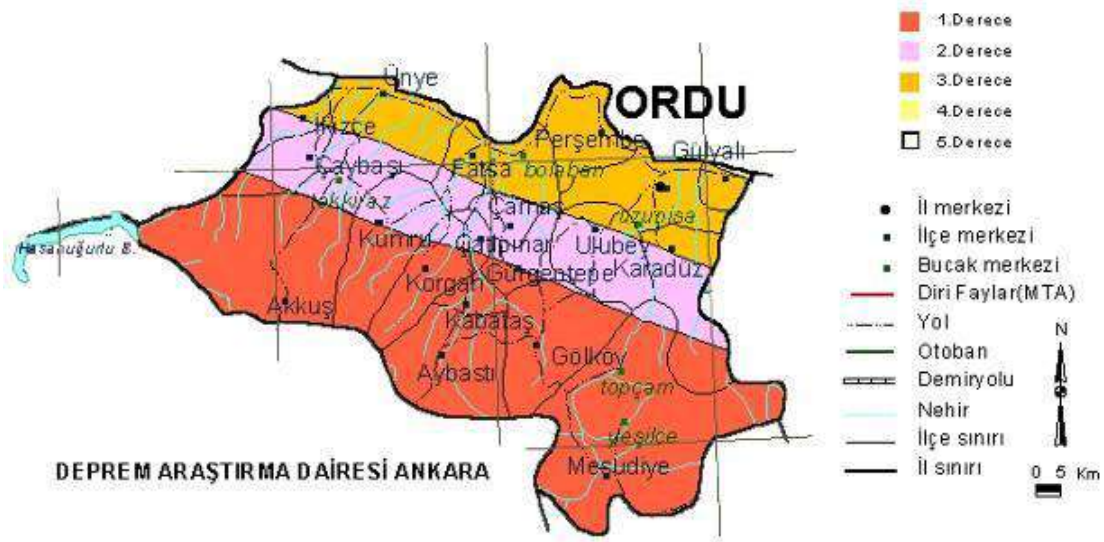
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) MB Politika faizi olarak 1 hertirik repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2)OCAK, (3) ŞUBAT

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

### 4.2.1. ORDU İLİ

40-41 derece kuzey paralelleri, 37-38 derece doğu meridyenleri arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Giresun, batısında Samsun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri ile çevrilidir. Orta ve Doğu Karadeniz bölümlerinde toprakları bulunmaktadır. Yüzölçümü 5.963 km<sup>2</sup>'dir. Ordu ili genel olarak dağlıktır. Bunlar Canik ve Doğu Karadeniz Dağları'dır. Kıyıya paralel uzanır. Batıdan doğuya doğru yükseklikleri artan bu dağlar, akarsular tarafından kesilerek derin vadiler veya yaylalar meydana getirmişlerdir. Ordu'da tipik bir Karadeniz iklimi hâkimdir. Genelde ılıman bir iklim yapısına sahip olmakla, coğrafi yapısı itibarıyla, deniz ve kara olmak üzere iki farklı iklim karakteri gösterir. Kıyı şeridinde yayvan yapraklı etek ormanları ve fundalar görülür. Orman etekleri ile yaylalar arasında kalan kesimde ise, yayvan yapraklı, karışık ve iğne yapraklı bitki örtüsü görülür.



### 4.2.2. ÜNYE İLÇESİ

41° kuzey paraleli ve 37° doğu meridyenleri arasında, Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz bölümünde yer alır. Orta Karadeniz Bölgesi'nin 2'nci en gelişmiş ilçesidir, Ordu iline bağlı bir ilçedir. Ordu ilinin kuzeybatısında yer alır. Doğusunda Fatsa, batısında Terme, güneyinde Çaybaşı, Akkuş ve Kumru ilçeleriyle komludur. Kuzey sınırını Karadeniz kıyıları çizer. Bu sınırlar içinde Ünye ilçesi'nin yüzölçümü yaklaşık 440 km<sup>2</sup>'dir.

ilçede tipik Karadeniz iklimi görülmektedir. Ancak arkadan geçen dağ yükseltilerinin azalmasıyla Doğu Karadeniz'e göre daha az yağış almaktadır. İlçe ekonomisi temel olarak tarıma dayanmaktadır. İlçe yerleşkesinin büyük kısmını fındık bahçeleri kaplamaktadır. Ünye de hurma,

mısır, karalâhana ve son yıllarda iklimin elverişliliği nedeniyle kivi üretimi artmaktadır. Tarım dışında ilçenin en büyük sanayi kuruluşu Ünye Çimento Fabrikasıdır.

Ordu ili, Ünye ilçesi deprem haritasına göre 3<sup>üncü</sup> derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Ordu ili, Ünye ilçesi<sup>nin</sup> nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Ünye	75.711	37.120	38.591	38.697	19.476	19.221	114.408	56.596	57.812
Ordu	404.390	200.649	203.741	314.793	157.737	166.956	719.183	358.386	360.797

### 4.2.3. SEKTÖREL ANALİZ

#### İLİN SANAYİ YAPISI

Ordu'da ekonomi tarım ve hayvancılık sektörlerine dayalıdır ve sanayi ise gıda sektörü başta olmak üzere bazı sektörlerde gelişme aşamasındadır. Sanayi sektörü henüz gelişme aşamasında olmakla birlikte, ilde ülkemizin sayılı sanayi kuruluşları arasında yer alan büyük işletmeler de mevcuttur. Mevcut tesislerin tamamına yakını yörenin doğal kaynak zenginliğini değerlendirmeye yönelik olarak kurulmuştur. Bütün bunların yanında küçük ölçekte Süt işleme tesisleri mevcuttur.

#### İLİN TİCARET YAPISI

İlde ihracatın büyük bir kısmını yaklaşık %70' i Natürel iç fındık ve İşlenmiş fındık ürünleri teşkil etmektedir. Bunun yanında MDF, laminant Parke, Çimento, çeşitli Maden cevherleri, Ayçiçeği yağı gibi ürünler ihracatın en önde gelen kalemleridir.

İl ithalatında ise ev ve işyerlerinde yakacak olarak kullanılan kömür, Kerestelik Tomruk, MDF ve laminant parke yapımında kullanılan odun, dekoratif kağıt, üre, metanol, fındık tarımında kullanılan çeşitli ilaçlama makineleri, küçük el aletleri gibi ürünlerde ilde ithal edilmektedir. Bütün bu ihracat ve İthalatı yapan firma sayısı toplam 55 adet civarındadır.

İl bal üretiminde Ülke genelinde üretim bakımından 2.sırada olup toplam 2011 yılı içerisinde yaklaşık 9.000. Ton bal üretilmiştir. Ayrıca 2011 yılında ilde 4000 Ton Kivi üretimi gerçekleşmiştir.

İlde toplam 3 adet Ticaret ve Sanayi Odası- 3 adet Ticaret Borsası- 1 adet Esnaf Odası Birliği Başkanlığı, ayrıca İl ticaretinde şahıs şirketleri hariç 2011 yılı toplam 3840 adet çeşitli tipte firma faaliyet göstermektedir.



## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, Yalı mevki, 58 pafta 1328 parsel üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 9.5 km güneydoğu, Karadeniz sahil yoluna 800 metre güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı bahçeli köy evleri, birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgedeki arazilerin büyük bölümü fındık bahçesi niteliğindedir.



KONUM KROKİSİ

## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Ünye merkezden Karadeniz Sahil yolu üzerinde doğuya doğru yaklaşık 9 km gidildikten sonra, Yüceler İlk. Okulunun da yer aldığı yola girilir. Bu yol üzerinde güney istikametine yaklaşık 800 metre ilerlenir ve sol tarafta yer alan mülke ulaşılır.



Konu mülk, Ünye Merkeze 12 km, Ordu Merkeze 80 km, Samsun-Çarşamba Havaalanına 70 km uzaklıkta konumlanmış olup, Kuzey cephesinde Yüceler Yatılı ilköğretim Okulu yer almaktadır.

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ORDU
	İLÇESİ	ÜNYE
	KÖYÜ	YÜCELER
	MEVKİİ	YALI
	PAFTA	58
	ADA	-
	PARSEL	1328
	NİTELİĞİ	TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	21.497,70 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	14
	SAHİFE	1593

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

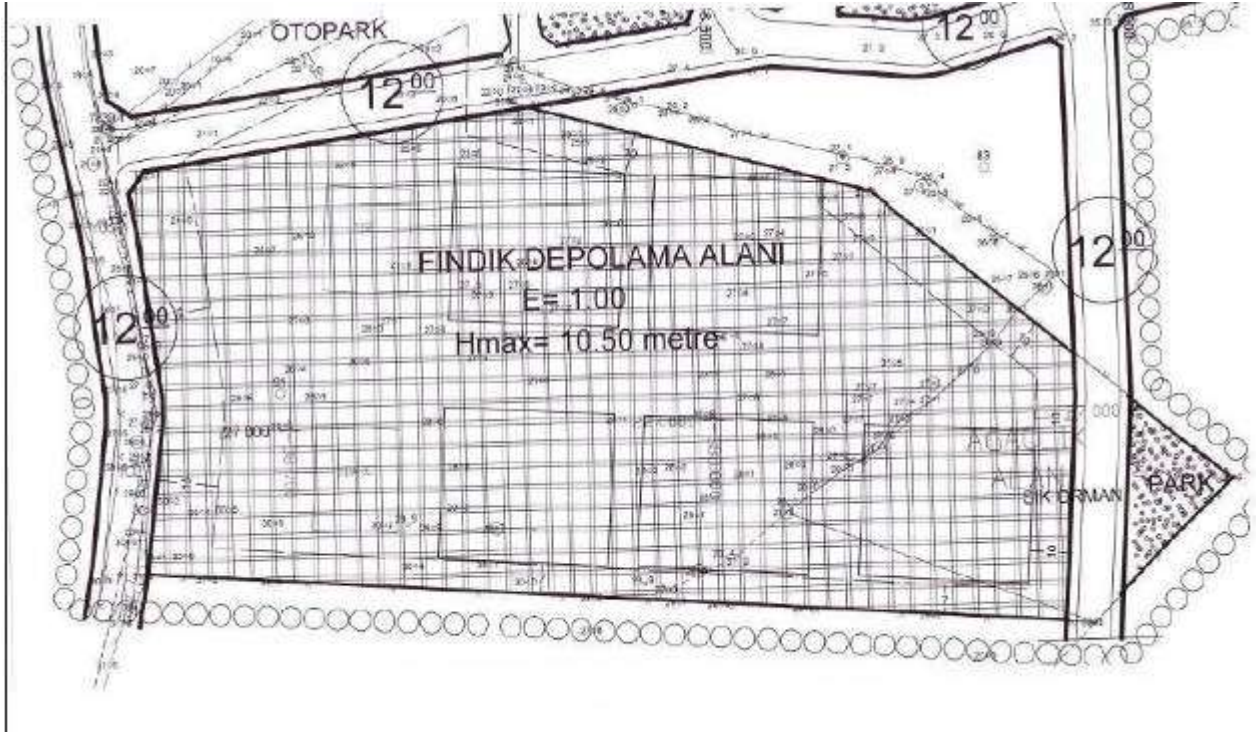
Konu mülkün bağlı bulunduğu Ünye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 11.12.2012 tarih saat 09.00 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6.

## GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

1328 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "FINDIK DEPOLAMA ALANI"nda kalmaktadır.



### İmar Paftası Örneği

#### Mimari Proje:

- 05.06.2008

#### Yapı Ruhsatı :

- 05.06.2008 tarih 324/11/176 sayılı yeni yapı ruhsatı (7000 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 14.07.2008 tarih 122/24/78 sayılı (7000 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 58 pafta 1328 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yığma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 5adet depo binası, tek katlı yığma kantar-kumanda binası, tek katlı 5 adet yığma alım-kumanda binasıdır.

Depo binaları toplam 7000m<sup>2</sup> alanlı olup 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Depolar mühürlü olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 160m<sup>2</sup>, 1.katı 160m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 320m<sup>2</sup>'dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc, taban kaplaması seramik, duvarlar plastik boyalı,ıslak hacimlerde taban seramik, duvarlar fayans kaplama,bina kapısı demir,iç kapılar yer yer ahşap yer yer pvc,merkezi ısıtma sistemi bulunmakta olup radyatörler paneldir.

Kantar kumanda binası projeye göre yaklaşık 30m<sup>2</sup>dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

5 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m<sup>2</sup>dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

Binalar haricindeki kısımlar büyük oranda endüstriyel beton kaplı olup parsel yaklaşık 2m yüksekliğinde betonarme +tel örgü duvar ile çevrilmiştir.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda yer alması,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında merkezi konumda bulunması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgedeki genel arazi yapısının eğimli olması ve büyüklüğü düşünüldüğünde emsal parsel sayısının fazla olmaması
- Parselin ilave inşaat alanının olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Taşınmazın farklı kullanımlar için fazla alternatifinin bulunmaması

### 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 58pafta 1328 numaralı parsel imar planında “fındık depolama Alanı”nda kalmakta olup en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

---

### Emsal 1:

Taşınmaza yakın ve nispeten daha iyi konumlu sahile daha yakın 9500m2 imarsız arazi 750.000 TL bedelle satılıktır.(79 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:4523248866

### Emsal 2:

Taşınmazın 2.5 km kuzeybatısında, sahil yoluna oldukça yakın, daha iyi konumlu, ayırık nizam 3 kat imarlı, 470 m2 arsa 125.000 TL bedelle satılıktır. (266 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:5423645454

### Emsal 3:

Taşınmazın 2.5 km kuzeybatısında, sahil yoluna oldukça yakın, daha iyi konumlu, ayırık nizam 3 kat imarlı, 1000 m2 arsa 250.000 TL bedelle satılıktır. (250 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:5423645454

### Emsal 4:

Taşınmazın 1 km doğusunda, daha iyi konumlu sahil yoluna cepheli E:1.30 hmax:9.50 yapılaşma şartı bulunan 15000 m2 alanlı arazi 2.500.000 TL bedelle satılıktır. (167 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 4523248866

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Taşınmaza çok yakın konumlu birebir emsal bulunmamakta olup yakın konumlu arsa ve arazi emsalleri mevcuttur.Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli taşınmaz bulunmaması olumsuz,düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü olumlu faktörler olarak düşünülebilir.

Ayrıca 0-4 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı dikkate alınmıştır.

**Arsa Değeri:** 21.497,70 m<sup>2</sup> X 100TL/m<sup>2</sup> = 2.149.770 TL

**Yapı Değeri:** 7550 m<sup>2</sup> X 615TL/m<sup>2</sup> (% 4 Yıpranma Payı) = 4.457.520 TL

Yatırımcı karı:%20

**Toplam Değeri:** 7.928.748 TL =7.929.000 TL TAKDİR EDİLMİŞTİR.



## 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

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

Sonuç olarak;

**Ordu ili, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 1328 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.'ye ait, depolama binası için toplam;**

**7.929.000 TL\***  
**(Yedimilyondokuzyüzyirmidokuzbintürklirası)**  
**(4.421.457 USD –3.418.261€)**  
**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Türüncü Mehmet Efendi Caddesi  
Oraniral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.  
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 08 Fx: 369 96 49  
Göztepe V.D.: 001 051 / 14



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

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 11.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7933 – 1€= 2,3196 TL olarak alınmıştır.


## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---

---





İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe		 <b>TAPU SENEDİ</b>				
Mahalle						
Köy						
Sokak						
Mevki		YAL				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	P 58		1323	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
				2	1407 70	
TAKAS KATI İKİNCİ ADIYAT DEĞERLEME FABRİKASI VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ						
Niteligi						
Yatırım						
Sınırı						
Zemin Alanı No: 2792/100						
Edinme Sebebi						
TANIMLIYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ'NE TAHSİLİ İÇİN ALINAN VE KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ'NE TAHSİLİ İÇİN ALINAN Gayrimenkul Yatırımından						
Sahibi						
KURUMSAL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ						
Geldial	Kayıtlı No.	Kit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
01/01/2011	42/11	1/1	1/1	1/1	10/05/2011	Kit No.
02/01/2011						Sahife No.
03/01/2011						Sıra No.
04/01/2011						Tarih

TAPU SENEDİ

**TASINMAZ ALIŞTIRMA KAYIT**

Zemin Tipi	0 - Açık Zemin	Alan/Parça	0 - 0,0000
Zemin No	0 - 000000000	Yerleşim	0 - 000000000
K/İ No	0 - 000000000	Alan Etiler No	0 - 000000000
Kayıt No	0 - 000000000	0 - 000000000	
Mülkiyet / Kâr / Kâr	0 - 000000000	0 - 000000000	
Merkezi	0 - 000000000	0 - 000000000	
T.E. / Satış No	0 - 000000000	0 - 000000000	
Kayıt Tarihi	0 - 000000000	0 - 000000000	

**TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİFAK**

İTİFAK	Adı/Konu	Hakk / Tutar	Tarih / Teslim	Değer/Miktar / Diğer / Not
000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000

**ALTI KATLI İKİ KATLI KAVR**

Harita No	Harita	Konut No	Alan/Parça No	Merkezi	Değer/Miktar / Tarih / Teslim	Değer/Miktar / Diğer / Not
000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000	0 - 000000000

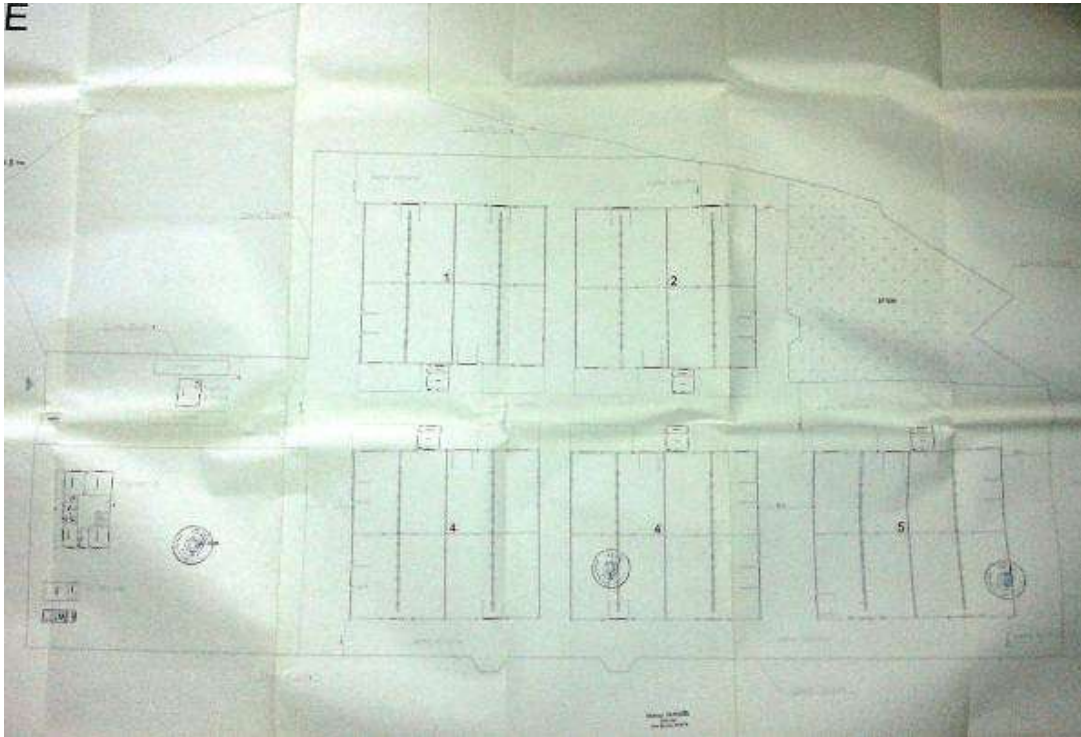
İmza  
 0 - 000000000  
 0 - 000000000  
 0 - 000000000  
 0 - 000000000

Sayfa 2/26 - Sayı: 2012-SPK026

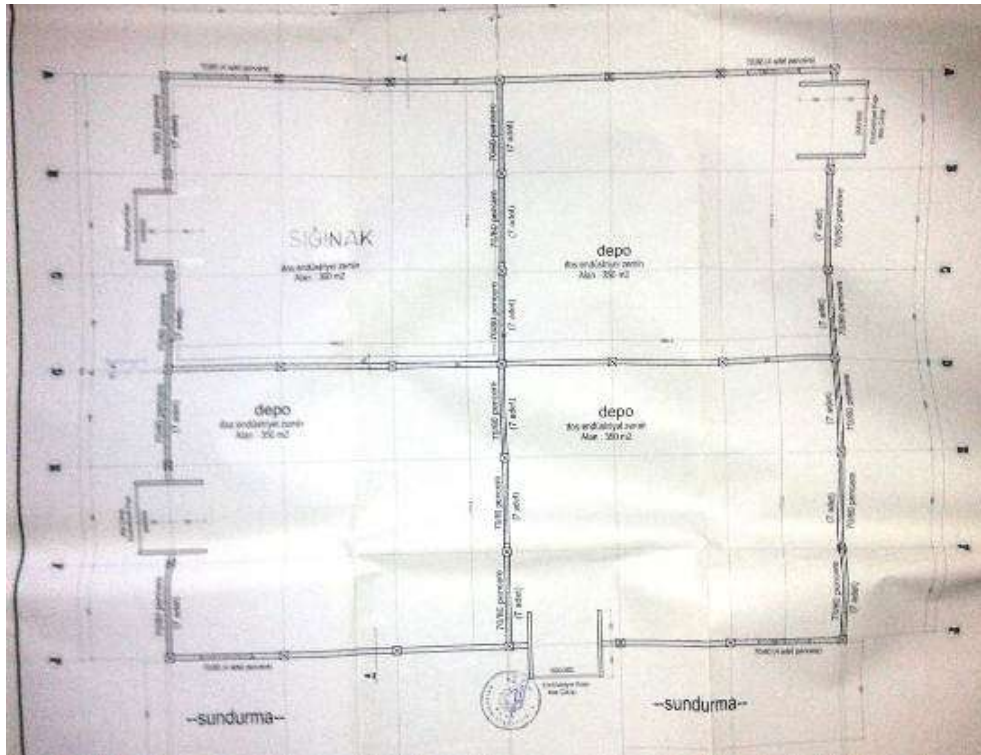
YAPI RUHSATI					148212	
<b>1. Başvuru Bilgileri</b> Başvuru No: 2012/00000 Başvuru Tarihi: 28.08.2012 Başvuru Saati: 10:00 Başvuru Yeri: 1. Kat			<b>2. Ruhsatın Durumu</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ruhsat Alınmıştır <input type="checkbox"/> Ruhsat Alınmamıştır <input type="checkbox"/> Ruhsat İptal edilmiştir <input type="checkbox"/> Ruhsat Durulmuştur			
<b>3. Başvuru Sahibi</b> Adı: UNİVE Soyadı: YÜCELER Kimlik No: 224115176 T.C. Kimlik No: 224115176 Doğum Tarihi: 28.08.2008 Doğum Yeri: 100			<b>4. Yapı Bilgileri</b> Yapı Adı: 3 Katlı Apartman Yapı No: 2012/00000 Yapı Alanı: 100 m <sup>2</sup> Yapı Yüksekliği: 10 m Yapı Türü: Apartman Yapı Kullanım Amacı: Konut			
<b>5. Yapı Sahibinin</b> Adı: UNİVE Soyadı: YÜCELER Kimlik No: 224115176 T.C. Kimlik No: 224115176			<b>6. Yapı Mülkeliğinin</b> Adı: UNİVE Soyadı: YÜCELER Kimlik No: 224115176 T.C. Kimlik No: 224115176			
<b>7. Servis Şefinin</b> Adı: UNİVE Soyadı: YÜCELER Kimlik No: 224115176 T.C. Kimlik No: 224115176			<b>8. Yapı İşleri Durumu</b> <input checked="" type="checkbox"/> İnşaat başlatıldı <input type="checkbox"/> İnşaat durduruldu <input type="checkbox"/> İnşaat bitirildi <input type="checkbox"/> İnşaat için ruhsat alındı			
<b>9. Yapı Düzeylerinin Kazanma İhtisapları</b> Kat No: 1 Kazanma İhtisapı: 1000 m <sup>2</sup> Kat No: 2 Kazanma İhtisapı: 1000 m <sup>2</sup> Kat No: 3 Kazanma İhtisapı: 1000 m <sup>2</sup>			<b>10. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>11. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>12. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>13. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>14. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>15. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>16. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>17. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>18. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>19. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>20. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>21. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>22. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>23. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>24. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>25. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>26. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>27. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>28. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			
<b>29. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			<b>30. Yapı İşleri Durumu</b> İnşaat başlatıldı: 1000 m <sup>2</sup> İnşaat durduruldu: 0 m <sup>2</sup> İnşaat bitirildi: 0 m <sup>2</sup> İnşaat için ruhsat alındı: 0 m <sup>2</sup>			

YAPI RUHSATI





**VAZİYET PLANI**



**PROJE**



## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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


**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**

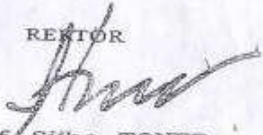


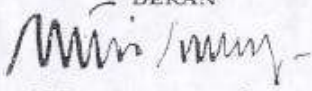
.....HÜSEYİN OđLU, 1966 MAHMUDİYE DOđUMLU .....

.....AHMET PINARBAđI .....

1987 - 1988

ÖđRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖğRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIđINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR  
  
Prof. Süha TONER

DEKAN  
  
Prof. Dr. Necati İNCEOđLU

Diploma Numarası:  
14568

Diploma Tarihi  
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

### Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında  
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde  
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003