



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ORDU / MERKEZ

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	14
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	14
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	15
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	16
TAKYİDAT BİLGİLERİ	16
Konu mülkün bağlı bulunduğu Ordu Tapu Sicil Müdürlüğü’nde, 23.12.2013 tarih saat 14.40 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.	16
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	17
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	17
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	18
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	19
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	19
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	19
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
BÖLÜM 9. EMSALLER	20
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
BÖLÜM 11. SONUÇ	22
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	23
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	30
BÖLÜM 14. HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK050	
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2013	
RAPOR TARİHİ	25.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Ordu İli, Merkez İlçesi, Uzunisa Köyü, 1-2 pafta, 124 ada 7 parsel üzerindeki hizmet binası ve üç adet depo ve arsası	
ADRES	Uzunisa Köyü 1-2 pafta/124 ada 7 parsel Merkez/Ordu	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ordu İli, Merkez İlçesi, Uzunisa Köyü, 1-2 pafta 124 ada 7 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	7 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 12,50 m, yapılanma şartlarıyla "Tarımsal amaçlı depolama alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	16,161.82 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	4688 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 4688 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	5.830.000 TL (BeşmilyonsekiyüzotuzbinTürkLirası) (2.785.742 \$ – 2.041.531 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgilim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2013 tarihli, 2013-SPK050 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Ordu ili, Merkez İlçesi, Uzunisa köyü, 1-2 pafta, 124 ada 7 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 25.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	10.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK025	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.678.500	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

Yerleşim Türkiye Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

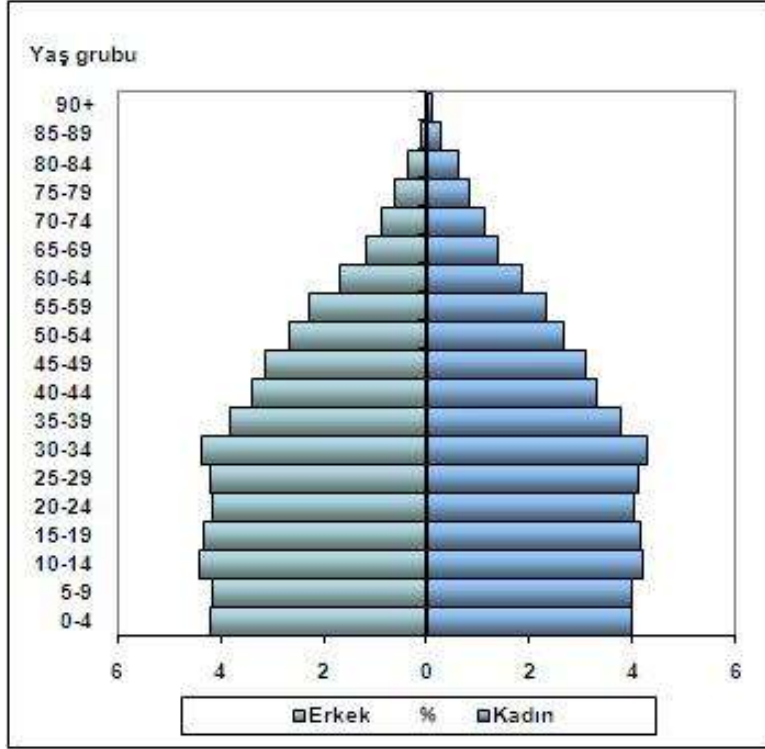
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye gerilediği görülmüş olup, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli ildir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 kişidir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

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.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ORDU İLİ

Ordu İli, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı olan ildir. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Giresun, batısında Samsun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri ile çevrilidir. Orta ve Doğu Karadeniz bölümlerinde toprakları bulunmaktadır. Yüzölçümü 5.963 km²'dir. Ordu İlinin 2012 yılı ADKS ' ne göre nüfusu 741.371 'dir. Nüfusun 423.295'i merkezlerde, 318.076 '



sı ise kırsalda yaşamaktadır. Ordu 1920 yılında bağlı olduğu Trabzon'dan ayrılmış, 4 Nisan 1920 tarihinde il statüsüne kavuşmuştur. Ordu 2013 yılında Büyükşehir statüsüne ulaşmıştır. 2010 TÜİK verilerine göre ilin merkez ilçeyle beraber 19 ilçe, 53 belde ve 481 köyü bulunmaktadır.

Ordu'da sanayi çok gelişmemiştir. Ama Türkiye'nin 3 önemli fabrikası Ordu'dadır: Sağra Çikolata Fabrikası, Çamsan Poyraz Laminat Parke, Altaş Yağ Sanayi A.Ş. . ayrıca temizlik ürünleri de üretmektedir. Bunların yanı sıra çok sayıda fındık fabrikası beton şirketleri vb. gibi birçok küçük fabrika vardır. Ordu ili fındık, çikolata, fındık yağı gibi besin gruplarında oldukça gelişmiştir. Bunlarla çok miktarda gelir de sağlamaktadır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

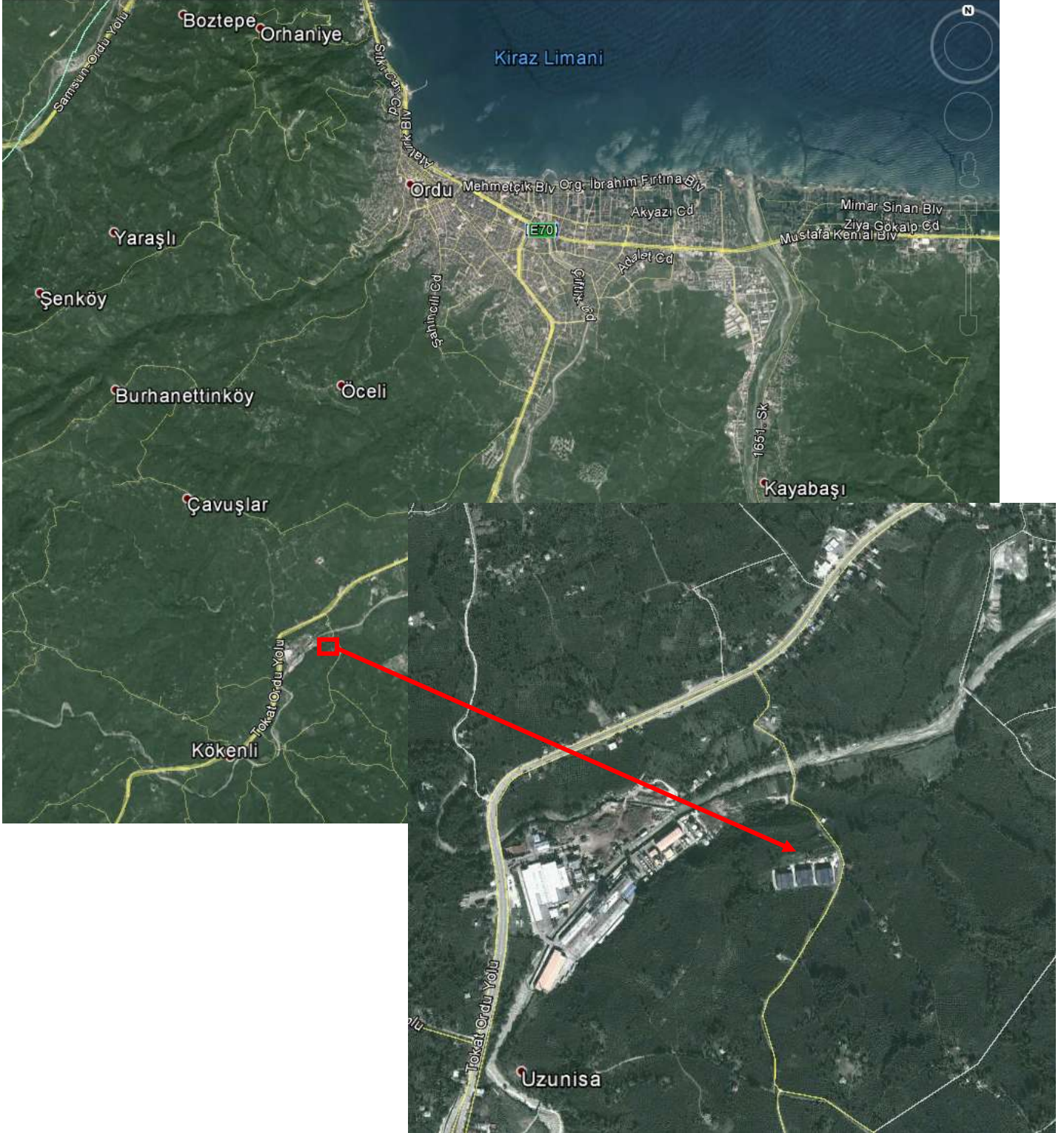
Değerleme konusu taşınmaz, Ordu İli, Merkez İlçesi, Uzunisa köyünde, 1-2 pafta 124 ada 7 parsel üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konumuz gayrimenkul Ordu ilinin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 8.4 km güneydoğu, Karadeniz sahil yoluna 7.7 km güneydoğu mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı konut amaçlı binalar ve birkaç imalat-depolama amaçlı tesis göze çarpmaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Ordu merkezden Zübeyde hanım caddesi üzerinden yaklaşık 2,4km güneydoğu istikametinde ilerlenir, daha sonra güneybatıya devam eden Tokat-Ordu karayolu (D-855) üzerinde yaklaşık 5,5km ilerlenir ve güneydoğuya ayrılan köy yolu üzerinde yaklaşık 500m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ORDU
	İLÇESİ	MERKEZ
	KÖYÜ	UZUNİSA
	MEVKİİ	-
	PAFTA	1-2
	ADA	124
	PARSEL	7
	NİTELİĞİ	HİZMET BİNASI VE 3ADET DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16,161.82 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
	CİLT	5
	SAHİFE	436

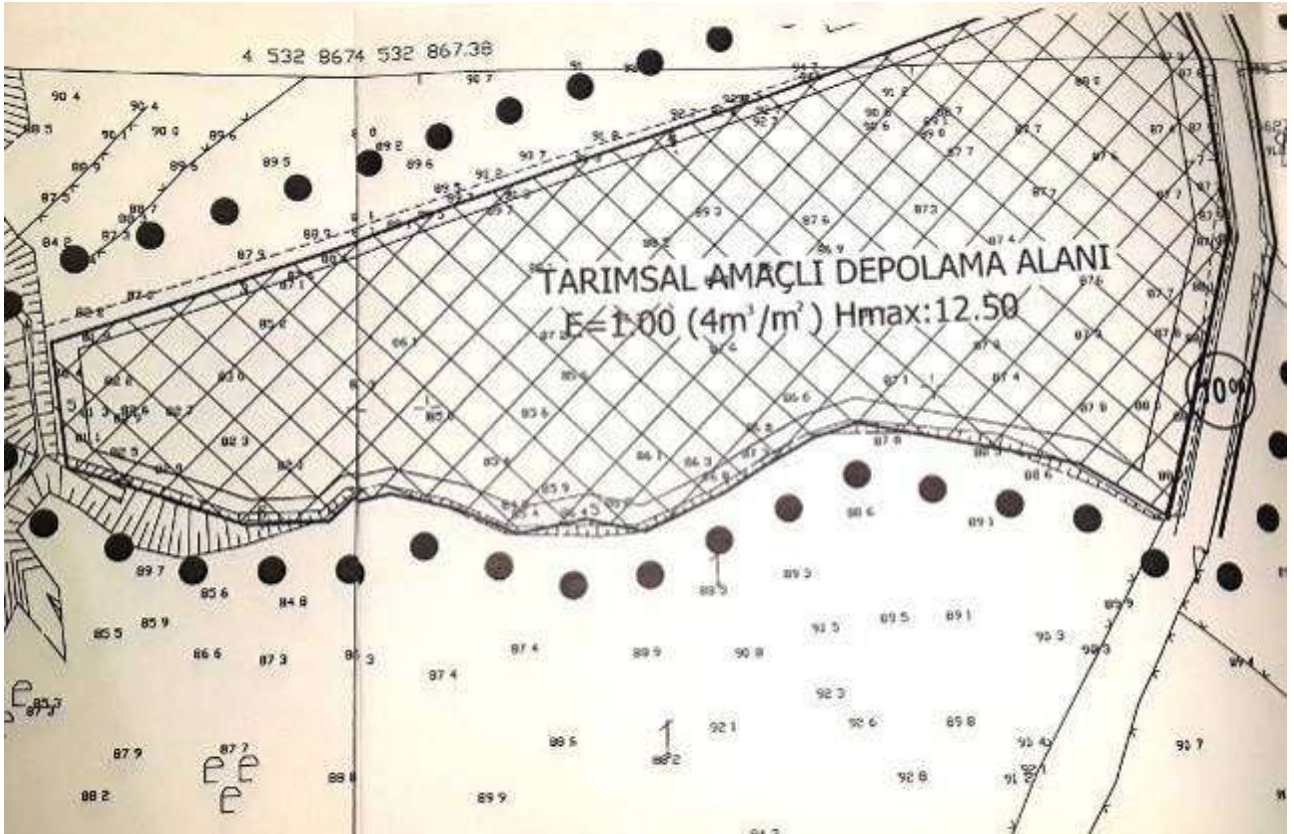
TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Ordu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 23.12.2013 tarih saat 14.40 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

124 ada 7 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 12,50 m, yapılanma şartlarıyla "Tarımsal Amaçlı Depolama alanı"nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 09.07.2008

Yapı Ruhsatı :

- 23.07.2008 tarih 6 sayılı yeni yapı ruhsatı (4688m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 21.08.2008 tarih ve 02 sayılı (4468 m² 3 adet depo, kantar kumanda ve alım kumanda binaları için alınmıştır)
- 24.08.2008 tarih ve 01sayılı (220 m² idari bina için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 1-2 pafta 124 ada 7 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yığma idari bina, prefabrik önerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 3adet depo binası, tek katlı yığma kantar-kumanda binası, tek katlı 2 adet yığma alım-kumanda binasıdır.

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1459m² alanlı ve 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Zemin şaplı duvarlar sıvasızdır.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 110m², 1.katı 110m² olmak üzere toplam 220m²'dir.Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC, zemin 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 30m²dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC dir.Zemin seramik duvarlar plastik boyadır.

2 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 30m²dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC dir. Zemin seramik duvarlar plastik boyadır.

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 konumu olması
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgedeki genel arazi yapısının eğimli olması ve büyüklüğü düşünüldüğünde emsal parsel sayısının fazla olmaması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Taşınmazın farklı kullanımlar için fazla alternatifinin bulunmaması
- Ana ulaşım aksından içerde kalması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmazın 10 m güneyinde 26.300 m² alanlı arazi dönümü 59.000TL bedelle satılmıştır.

TEL: 5326865155

Emsal 2:

Çamsan fabrikası yanında 26 dönüm hisseli tarla m² 33 TL 'den satılıktır.

TEL:0 538 321 16 61

Emsal 3:

Eskipazar köyünde Tokat yoluna 2. parsel konumunda konut imarlı olduğu bildirilen brüt 36.000 m² hisseli arsa 6.450.000 TL den satılıktır.(179 TL/m²)

TEL:0 538 321 16 61

Emsal 4:

Taşınmazın 20 metre güneydoğusunda 3400 m² alanlı olduğu beyan edilen arazi 200.000 TL bedelle satılıktır. (59 TL/m²)

TEL: 5337212252

Emsal 5:

Taşınmazın 150 metre kuzeyinde 1850 m² alanlı arazi 100.000 TL bedelle satılıktır.(54 TL/m²)

TEL: 4522146605

Emsal 6:

Tokat yolundan içerde taşınmaza yakın konumda 5400 m² bahçe 230.000TL 'den satılıktır. (43 TL/m²)

TEL: 0506 859 27 92

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde Emsal karşılaştırma ve Maliyet 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 m² esas alınmıştır.

Taşınmaza çok yakın konumlu birebir emsal bulunmamakta olup yakın konumlu arsa ve arazi emsalleri mevcuttur.Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli taşınmaz bulunmamaktadır.Taşınmazın çevresinde genellikle tarla, bahçe emsalleri bulunmakta olup, imarlı arsa bulunmamaktadır.Tokat- Ordu yoluna cepheli arsa değerleri Ordu merkeze yaklaştıkça 300TL-400TL arasında değiştiği görülmüştür.Taşınmaza yakın konumda yer alan imarlı arsaların m² birim değerlerinin 150 TL- 175 TL arasında değiştiği görülmüştür.

Taşınmazın düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü ,konumu olumlu özelliktir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış bina maliyet m² birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 16.369 m² X 125TL/m² = 2.046.125

Yapı Değeri: 4.688 m² X 600TL/m² = 2.812.800

Yatırımcı karı: %20

Toplam= 5.830.710 TL olup 5.830.000 TL takdir edilmiştir

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

Ordu İli, Merkez İlçesi, Uzunisa köyü, 1-2 pafta 124 ada 7 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

5.830.000 TL*

(BeşmilyonsekiyüzotuzbinTürkLirası)

(2.785.742 USD – 2.041.531 €)**



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Türünçli Mithat Elendil Caddesi
Ormanlı Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2 Gölbaşı/İST.
Tel: (0212) 309 96 05 - 309 96 06 Faks: 309 96 49
E-Posta: V.D.1.031.031@apozitif.com

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**23.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0928 – 1€= 2,8557 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

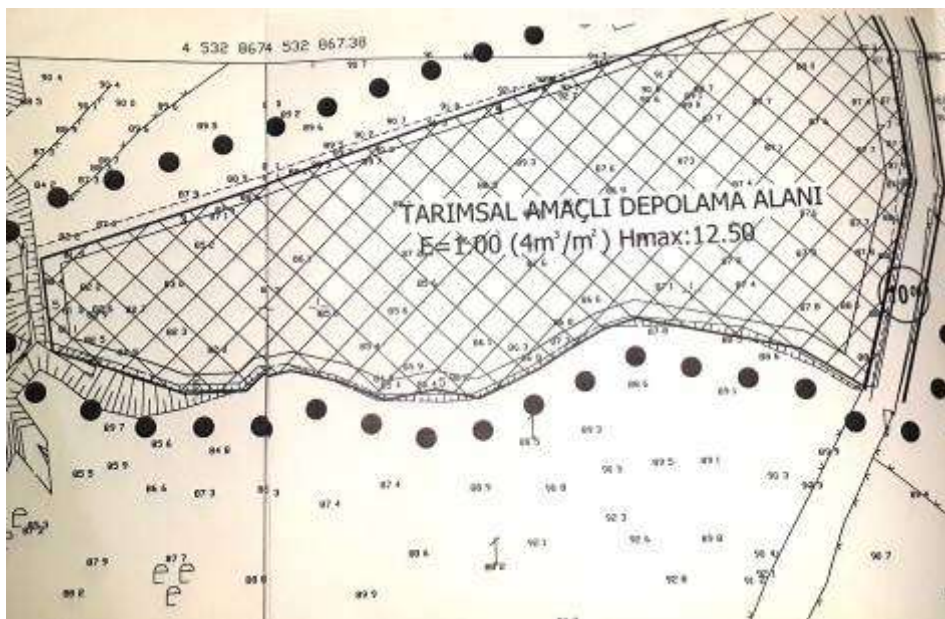






TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Bina Tipi	Amir Tapınmaz	Alan/Parsel	1.1247
Bina No	7910K90	Yükümlü	16.16122 m2
İl / İlçe	İRDÜLVA/TORUNLU	Ana Tap. Sicil No	İkinci Elman Sic. 3. Adet Depo Sic. Arası
Bağın Adı	Akacakı TM		
Mahalle / Köy Adı	UZUNSA Köyü		
Mevki			
Çiğ / Sayfa No	F / 416		
Kayıt Durumu	Aktif		
TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
S.İ.Y. Açıklama	Mevki / Tablo	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Köyünde G. H. İ. E. harfleri de geçenler papatı beyanında	15/01/2012 - 30.12.	
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Katın No	Mevki	Ehliyeti No	İmarat Pay/Payda
5332020	REYLAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	TAM	16.16122
			Edinme Sebepi - Tarih - Yev.
			1202 S.Y. m. 12/5 Mİ. Çevreleme
			Yatırımın Tesisi - 15/01/2012 -
			3521 Haritasına Tarih: 16/01/2012

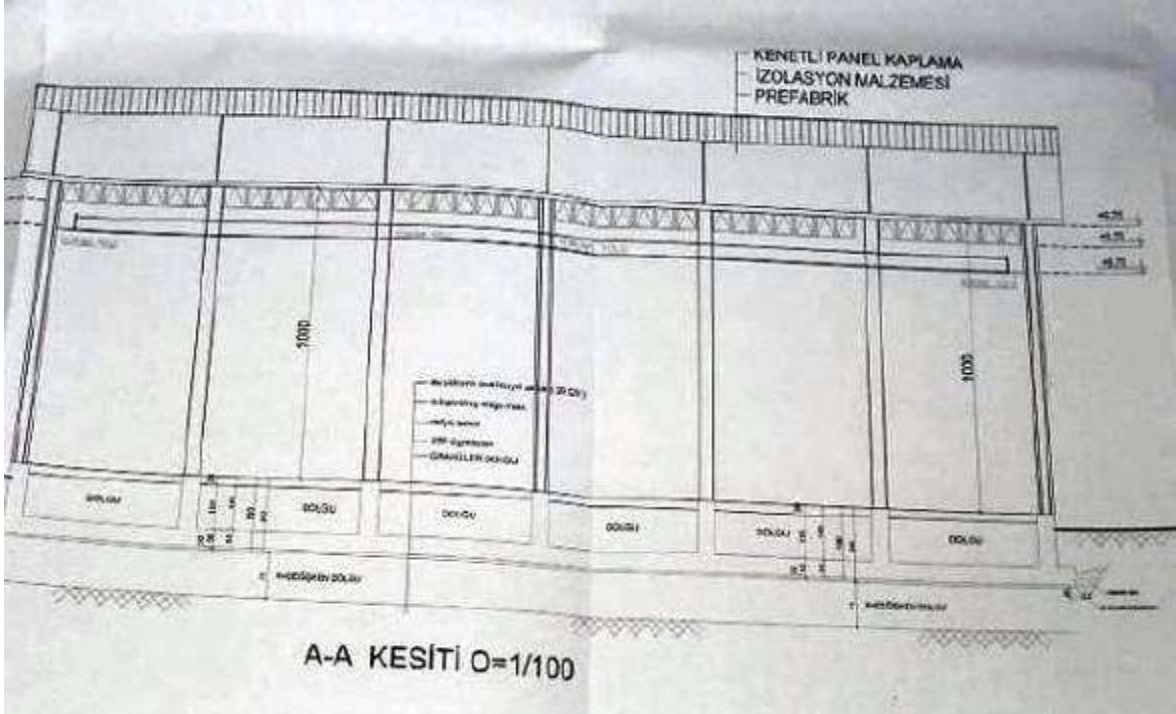
Raporlayan: 15/01/2012
Gözetim: 15/01/2012
Kayıt: 15/01/2012

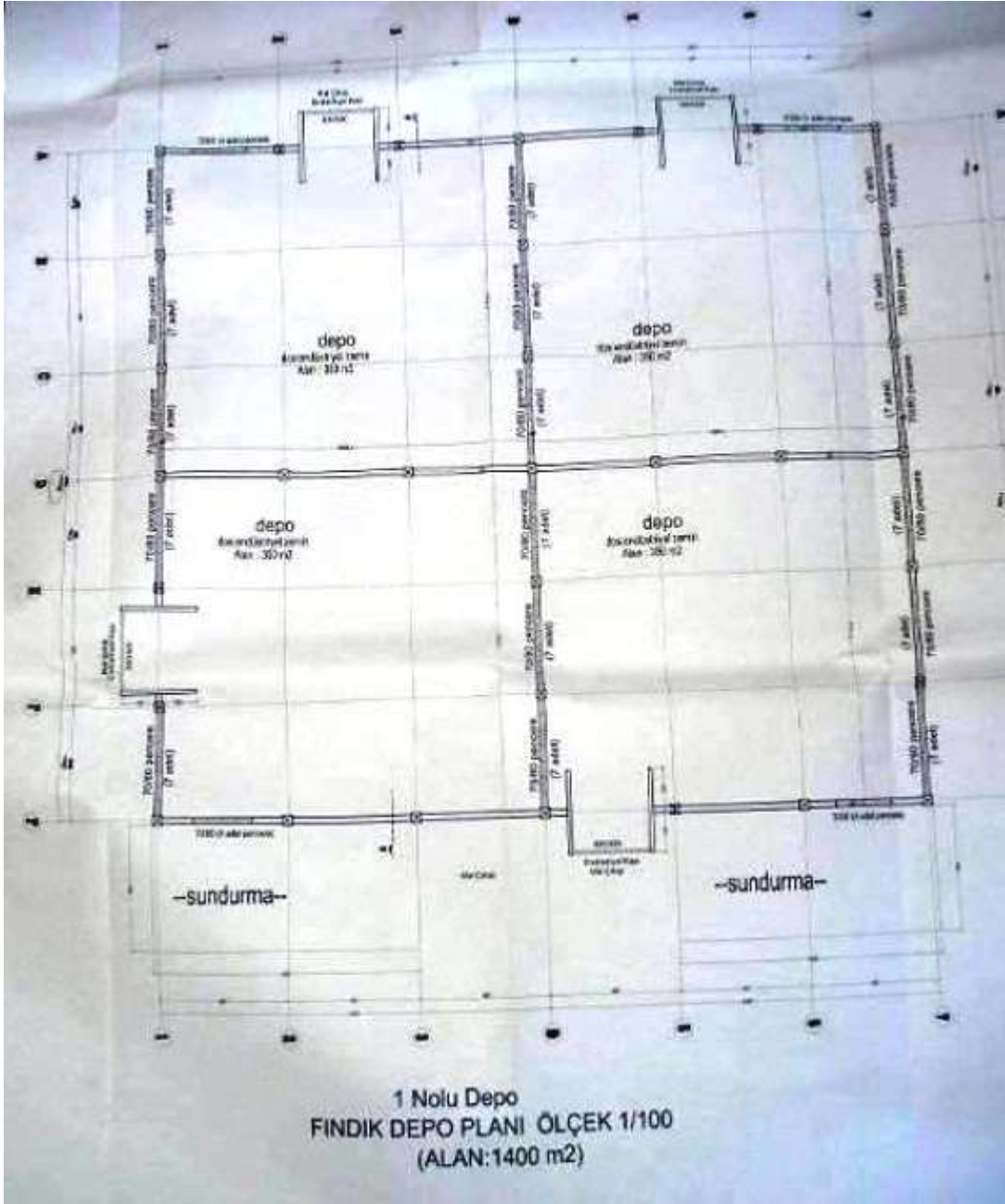


REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK A.Ş.'ne
AIT DEPO PROJESİ

İLİ	: ORDU
İLÇESİ	: MERKEZ
KÖYÜ	: UZUNISA
MEVKİİ	: SARAY YANI
PAFTA	: 1-2
ADA	: ...
PARSEL	: 298-299
ALAN	: 7299+9070=

ARSA ALANI	
16369.0 m ²	
TESİS ALANI	
175.0*80.0 = 14000.0 m ²	
1 NOLU DEPO ALANI	20.0*35.0*4 = 1400.0 m ² <i>1,459,44 m²</i>
2 NOLU DEPO ALANI	20.0*35.0*4 = 1400.0 m ² <i>1,459,44 m²</i>
3 NOLU DEPO ALANI	20.0*35.0*4 = 1400.0 m ²
İDARİ BİNA ALANI	
11.0*10.0 = 110.00 m ² (ZEMİN KAT)	
11.0*10.0 = 110.00 m ² (NORMAL KAT)	
220.00 m ² (TOPLAM)	





BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



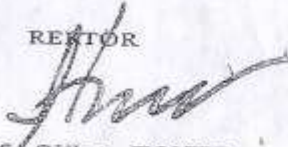
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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



Belge Tarihi : 26.12.2007
Belge No : 003