



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

GİRESUN / TİREBOLU

ARALIK, 2012

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	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	17
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	22
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	23
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
BÖLÜM 9. EMSALLER	24
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 11. SONUÇ	26
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	27
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	07.12.2012 / 2012-SPK023	
SAHA TESPİT TARİHİ	07.12.2012	
RAPOR TARİHİ	10.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 18 pafta, 482 parsel üzerindeki iki adet depo binası ve idari bina ve arsası	
ADRES	İstiklal Mahallesi, Takırlı mevki 18 pafta/482 ada Tirebolu/Giresun	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mah, 18 pafta, 482 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	482 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depo Tesis Alanları"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	15.860 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3130 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 3130 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	3.650.000 TL (Üçmilyonaltıyüze bin Türk lirası) (2.035.353 USD – 1.573.547€) 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 ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz 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 10.12.2012 tarihli, 2012-SPK023 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Giresun ili, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 18 pafta, 482 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 10.12.2012 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
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

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

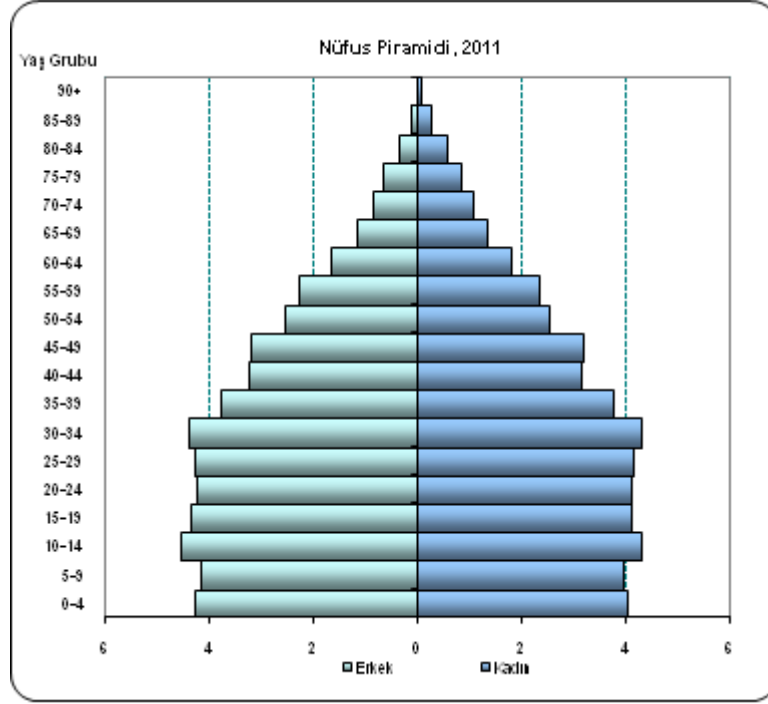
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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. Ortanca 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.

² 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 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

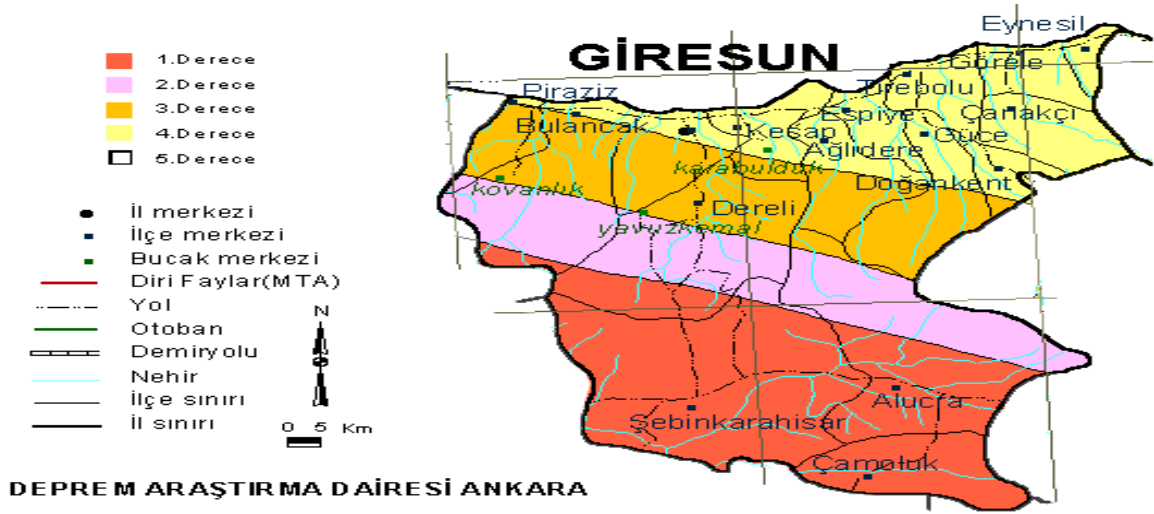
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA
(1) AB Politika faizli olarak 1 haitralik repo faiz oranini kullanmaya baslamistir. (2) ÖÇAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. GİRESUN İLİ

Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun ilinin doğusunda Trabzon ve Gümüşhane, batısında Ordu, güneyinde Sivas ve Erzincan, güneybatısında Sivas illeriyle komşu olup, kuzeyi Karadeniz yer almaktadır. İl, 6.934 km² yüzölçümü ile ülke topraklarının binde 8.5'ini kaplamaktadır. Giresun ili'nin 15 adet ilçesi bulunmakta olup 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 419,256 kişidir.



4.2.2. TİREBOLU İLÇESİ

Tirebolu; Tirebolu adı üç Şehir demek olan Tripolis'ten gelmiştir. Şehir bu adı bir görüşe göre ischopolis (Tirebolu), Argyria (Halkaovalı), Philokaleia (Görele) adında üç şehir halkının toplanmasından, bir görüşe göre de St. Jean (Merkez), Petroma (Bedreme) ve Anduz (Andoz) adlarında üç kaleden dolayı almıştır.

İlçe merkezi, Giresun iline 45 km., komşu ilçelerden Espiye ilçesine 10 km, Görele ilçesine 17 km, Doğankent ilçesine 33 km., Güce ilçesine 22 km uzaklıkta yer almaktadır.

Giresun ili, Tirebolu ilçesi deprem haritasına göre, 4. Derece deprem kuşağında konumlanmıştır.

4.2.3. SEKTÖREL ANALİZ

İLİN SANAYİ YAPISI

Tarım ağırlıklı bir ekonomiye sahip ilin sanayi sektörü tarım ve hizmet sektörlerine oranla küçük bir paya sahiptir.

Sanayi sektörü il hâsılasının % 10,1'ini, sabit fiyatlarla ise % 12,8'ini oluşturmaktadır. Sanayi sektörünün il hâsılası içindeki payı hem Karadeniz ve Doğu Karadeniz Bölgesi, hem de Türkiye ortalamasının altında yer almaktadır. Karadeniz Bölgesine % 20,5 olan sanayinin GSYİH payı, Doğu Karadeniz Bölgesinde % 13,3'tür. Türkiye genelindeyse % 25,7 düzeyindedir. Görüldüğü gibi, Giresun ilinde ve Doğu Karadeniz Bölgesinde sanayinin yıl içinde yaratılan gayrisafi gelire sağlamış olduğu katkı çok sınırlı bir düzeydedir.

İl tarımının büyük ölçüde fındık üretimine dayalı olmasına bağlı olarak Giresun'da sanayi yatırımlarının çoğu fındık işleme ve fındık mamulleri üretimi üzerinde yoğunlaşmıştır. İlin fındık dışında sanayiye hammadde sağlayan bir diğer tarım ürünü de çaydır.

Giresun'da imalat sanayine yönelik özel sektör yatırımları tarım, orman ürünleri ve maden suyu sektörlerinde yoğunlaşmaktadır. İlde bulunan sanayi işletmelerinin büyük bir kısmı üretim kapasiteleri ve istihdam olanakları düşük, küçük ve orta boy işletme niteliğine sahiptir. İlde çoğu gıda ve orman ürünleri sanayinde olmak üzere 100'ün üzerinde işçi çalıştıran 12 adet işletme bulunmaktadır. Fındık işleme sanayinde çalışan işçilerin çoğunluğunun mevsimlik olarak istihdam edilmesi sanayinin istihdam olanaklarını iyice kısıtlamaktadır.

Sanayiye yönelik özel sektör yatırımlarının yetersizliğinin yanında Giresun'da mevcut geleneksel ekonomik yapıyı değiştirebilecek boyutta sürükleyici kamu yatırımları da yapılmamıştır. Bu hem altyapı yatırımları, hem de üretime dönük yatırımlar için geçerlidir. İşletmelerin tamamı özel sektöre aittir.

İldeki tek büyük kapasiteli kamu yatırımı Fiskobirlik Entegre Fındık İşleme Tesisleridir. 60 bin ton/yıl üretim kapasitesine sahip olan tesiste 225 işçi istihdam edilmektedir. Bir diğer önemli kamu yatırımı olan Seka-Aksu Kâğıt Fabrikası ise 24.10.2003 tarihinde özelleştirilmiştir. İlde kamuya ait olan diğer işletme ise Çay-Kur Tirebolu Çay Fabrikası'dır.

İLİN TİCARET YAPISI

Giresun ilinde ticari yapı, coğrafi koşulların ve iklim yapısının beraberinde getirmiş olduğu öncelikli tarımsal üretim ve buna bağlı olarak gelişen tarıma dayalı imalat sanayi üzerine kurulmuştur. Tarım ve orman ürünleri ilin iç ve dış ticaretinde ağırlıklı olarak işlem gören mallardır.

İlde halkın temel geçim kaynağını oluşturan ve ekonomiye yön veren fındık aynı zamanda ilin ticarete konu olan en önemli üründür. Fındığın yanında çayda önemli bir iç ve dış ticaret malıdır.

Yörede yıllardır halkın uğraşı ve geçim kaynağı olan Giresun fındığı kalite açısından dünyaca tanınmaktadır. Dünya pazarlarında tanınmış olan Giresun fındığı geçmiş yıllarda natürel olarak ihraç edilirken, bugün ilde kurulu bulunan modern tesislerde işlenerek kavrulmuş, kıyılmış, beyazlatılmış un ve püre halinde ihraç edilmektedir.

Giresun ilinde işletmeciliği geçmiş yıllarda başlayan ve devam eden çinko ve kurşun madeni konsantresi, barit madeni de ticari açıdan önem arz etmektedir. Madenlerden kurşun Bulgaristan'a, barit ise çeşitli ülkelere deniz yoluyla ihraç edilmekte ve döviz girdisi sağlanmaktadır. Bunların dışında buğday unu ihracatı da yapılmaktadır. Yine ilde kurulu bulunan Seka Aksu Kağıt Fabrikasında gazete kağıdı üretilmekte ve Pazar buldukça önemli miktarda ihracat yapılmaktadır.

Giresun'da dış pazarlara yapılan ihracatın % 95 gibi çok büyük bir kısmı fındık işlemenin ağırlıklı olduğu tarıma dayalı sanayi ürünleri kaynaklıdır. İlde üretilen ve işletilen ticari malların pazarlanması çeşitli ülkelere yapılmaktadır. İl ihracatında % 85 oranında bir paya sahip olan fındık, fındığa bağlı gıda sanayinin gelişmiş olduğu ve fındık tüketiminin yaygın olduğu Almanya, İtalya, İsveç, İngiltere, Fransa, Avusturya, Belçika, Danimarka ve Hollanda gibi Avrupa Birliği ülkelerine ihraç edilmektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

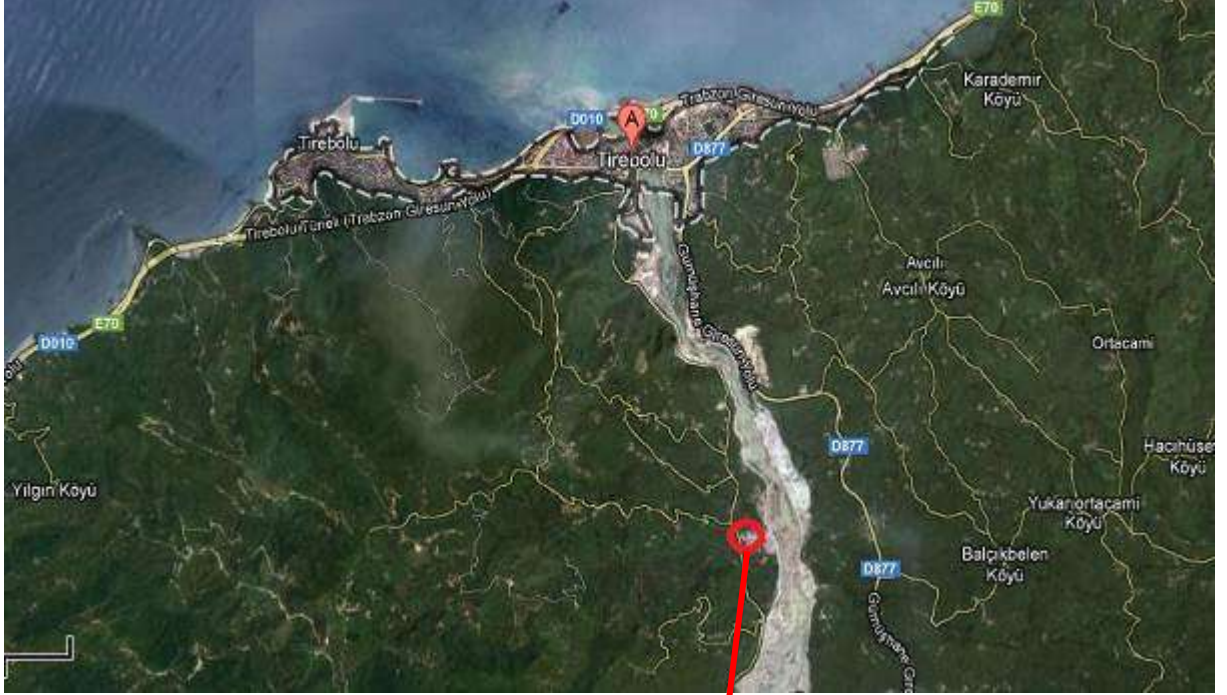
Değerleme konusu taşınmaz, Giresun İli, Trebolu İlçesi, İstiklal mahallesi , Takırlı mevki 18pafta 482 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konumuz gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 7 km güneydoğu, Kdeniz sahil yoluna 4km güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı konut amaçlı binalar,birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için;Eski devlet karayolu üzerinde Tirebolu merkezden doğuya doğru yaklaşık 3km ilerlenir. Daha sonra Harşit çayının batısında kalan ve güneye devam eden Eski Kürtün yoluna dönülür.Yaklaşık 4km ilerlendikten sonra konu mülke ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	GİRESUN
	İLÇESİ	TİREBOLU
	MAHALLESİ	İSTİKLAL
	MEVKİİ	TAKIRLI
	PAFTA	18
	ADA	-
	PARSEL	482
	NİTELİĞİ	İKİ ADET DEPO VE İDARE BİNASI VE ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.860 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	5
	SAHİFE	475

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tirebolu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 07.12.2012 tarih saat 11.00 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde 22.11.2011 tarih-3143 yev.nolu ;3402 sayılı kanunun 22. Maddesi ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir;beyan bulunmaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu" nun "Evvelce Kadastro Yapılan Yerler" başlıklı

Madde 22 - (Değişik madde : 22/02/2005 - 5304 S.K./6.mad) Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;
a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

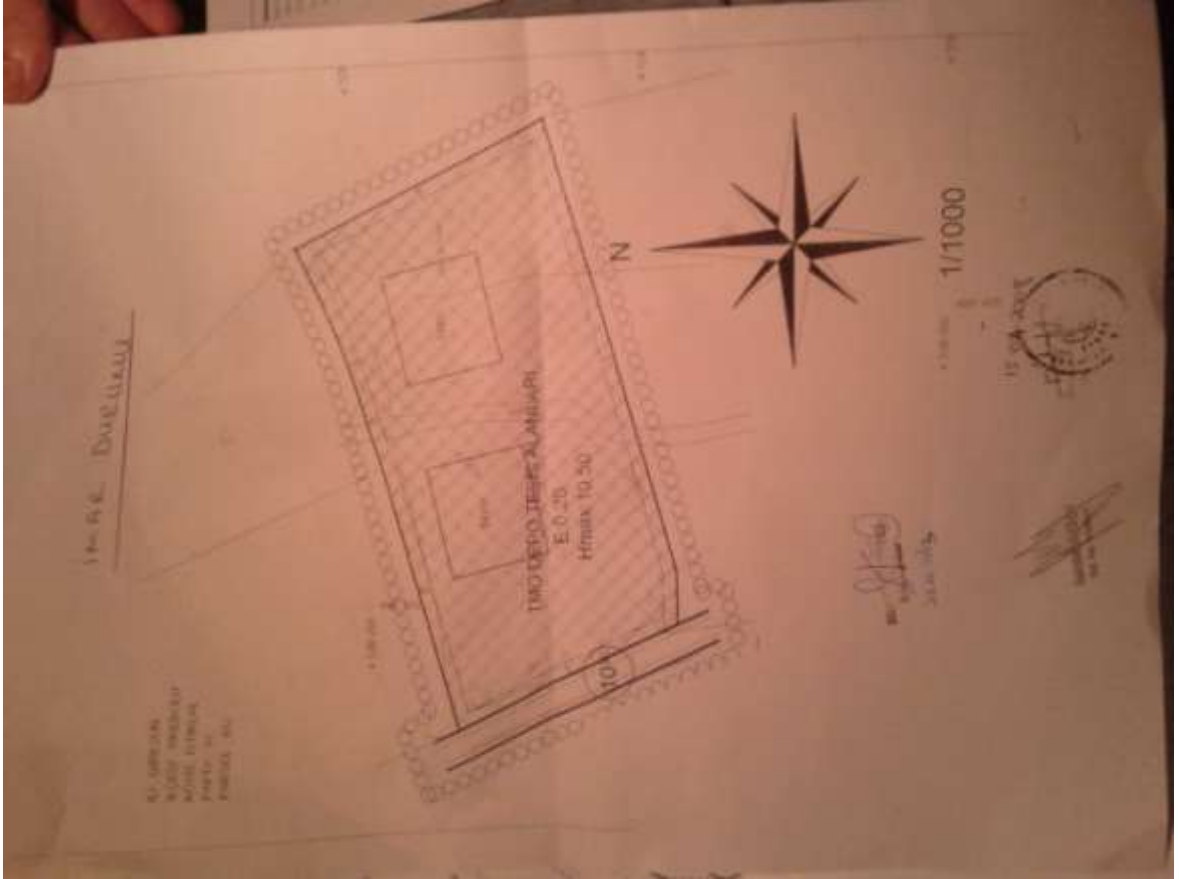
b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve **çalışmalara başlanmadan** en az on beş gün önce **çalışma** alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde **alışılmış** vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

482 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla “TMO Depo Tesis Alanları”nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje: 08.05.2008

Yapı Ruhsatı : 08.05.2008 tarih 1155 sayılı yeni yapı ruhsatı (3130 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 30.06.2008 tarih 975 sayılı (3130 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 18 pafta 482 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yağma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 2adet depo binası, tek katlı yağma kantar-kumanda binası, tek katlı 2 adet yağma alım-kumanda binasıdır.

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1400m² alanlı ve 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 110m², 1.katı 110m² olmak üzere toplam 220m²'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 30m²dir. Binanın dış cephesi boyalı,dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

2 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m²dir. 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 konumu,
- 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

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 18pafta 482 numaralı parsel imar planında “depo tesis Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konumuz gayrimenkulün 700metre güneyinde nispeten daha kötü konumlu 7000m² olduğu beyan edilen imarsız arazi yakın geçmişte 170.000TL bedelle satılmıştır.(24 TL/m²)

TEI:544 9523034

Emsal 2:

Konumuz gayrimenkulün 1km batısında bulunan nispeten daha kötü konumlu 9000m² olduğu beyan edilen imarsız arazi yakın geçmişte 255.000TL bedelle satılmıştır. (28TL/m²)

TEI:546 9209292

Emsal 3:

Konumuz gayrimenkulün 1km doğusunda bulunan nispeten daha kötü konumlu 2.000m² olduğu beyan edilen imarsız arazi yakın geçmişte 60.000TL bedelle satılmıştır. (30TL/m²)

Köy sakini (isim ve irtibat numarası alınamamıştır.)

Emsal 4:

Bölgeyi tanıyan şahıslar ile yapılan görüşmelerde taşınmazın arsasının 45-60TL/m² değer teşkil edebileceği bilgisi alınmıştır.

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 m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Taşınmaza çok yakın konumlu birebir emsal bulunmamakta olup yakın konumlu imarsız arazi emsalleri mevcuttur. Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli imar parsel bulunamamıştır. Taşınmazın düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü olumlu faktörler olarak düşünülebilir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

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

Arsa Değeri: 15.860 m² X 70TL/m² = 1.110.200

Yapı Değeri: Depo binası: 3130 m² X 615TL/m² (%6 Yıpranma Payı) = 1.809.453TL

Yatırımcı karı: %25

Toplam Değeri: 3.649.566,25 TL =3.3650.000 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, 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;

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 18 pafta 482parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

3.650.000 TL

(ÜçmilyonaltıyüzebebinTürklirası)

(2.035.353USD – 1.573.547€)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tutuncü Mehmet Efendi Caddesi
Ormanlı Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 G:2 Kat:1ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 08 Fax: 369 99 49
Ülke: V.D.: 001 051 014



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

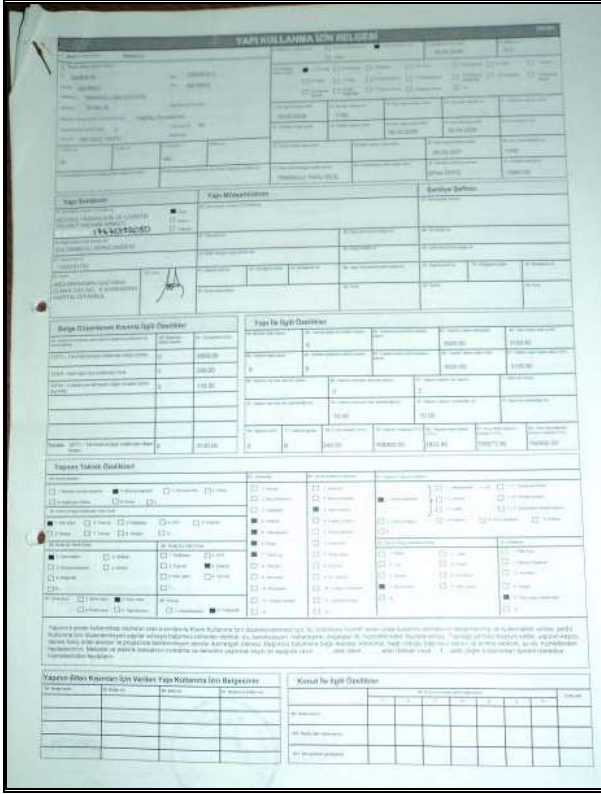






İl	GİRESUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	TİREBOLU					
Mahallesi	İSTIKLAL					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	Takırlı					
Satis Bedeli		Fatura No.	Ada No.	Parsel No.	Yazdırılması	
nakdi		18		482	m	dir
					-1-	-5860-
Niteliği	İki adet depo ve idare binası ve arazi					
Sınıfı	Paftasızdır.					
Edinme Sebebi	Tamamı Reysaş Taahhüt ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken bu kerre iy bu taşınmazın teminin REYSAŞ GAYRİ-MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tahvilinden tescil edilmiştir.					
Sarıcı	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Caidatı		Yatırım No.	Ölçü No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Giz No.	5	1941	5	475		06.05.2016
Sahne No.	472	Sicil No: 1941				
Sıra No.	Yev: 116	Mühür: 1941				

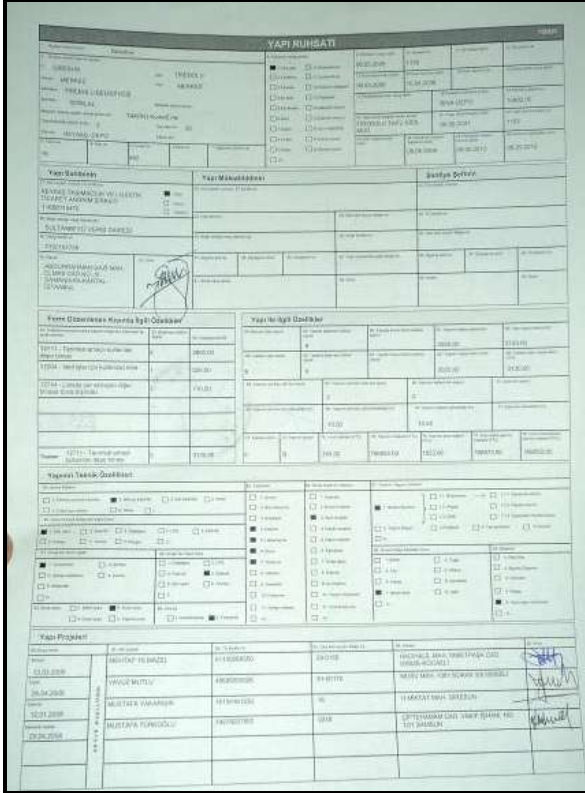
TAPU SENEDİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Formun baş kısmında proje bilgileri, yapı ruhsatı ve inşaat ruhsatı numaraları, alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Formun ortasında yapı özellikleri, yapı malzemeleri ve bina özellikleri bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca, yapı için gerekli olan diğer teknik şartnamelere atıflar da görülmektedir. Formun alt kısmında ise yapı için gerekli olan diğer teknik şartnamelere atıflar ve diğer teknik şartnamelere atıflar yer almaktadır.

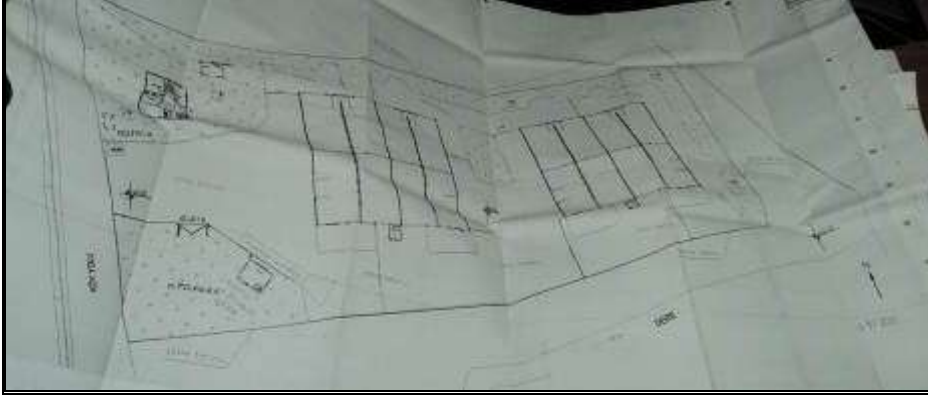
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI RUHSATI

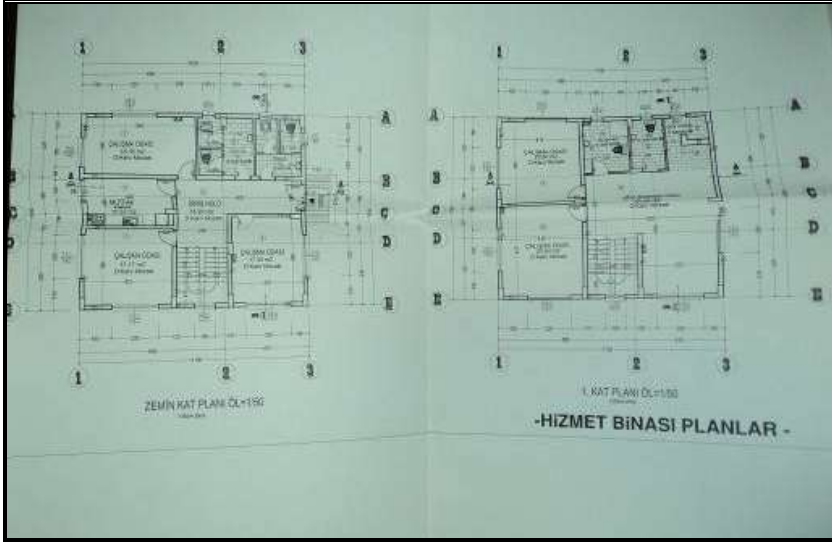
Formun baş kısmında proje bilgileri, yapı ruhsatı ve inşaat ruhsatı numaraları, alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Formun ortasında yapı özellikleri, yapı malzemeleri ve bina özellikleri bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca, yapı için gerekli olan diğer teknik şartnamelere atıflar da görülmektedir. Formun alt kısmında ise yapı için gerekli olan diğer teknik şartnamelere atıflar ve diğer teknik şartnamelere atıflar yer almaktadır.

YAPI RUHSATI



VAZİYET PLANI





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.

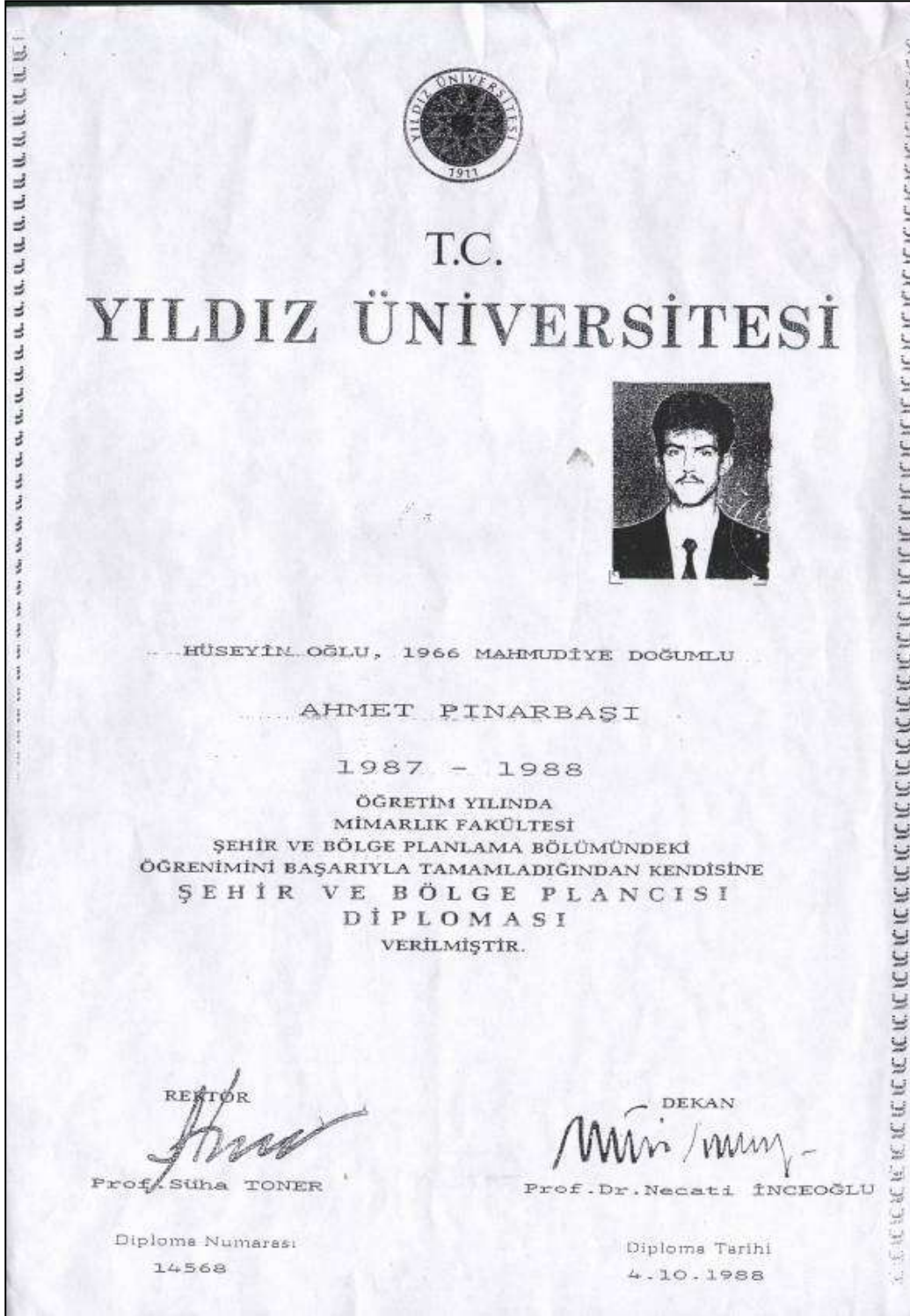
A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003