



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

GİRESUN / BULANCAK

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
2.9. TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	20
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
BÖLÜM 9. EMSALLER	23
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
BÖLÜM 11. SONUÇ	25
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	26
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-SPK024	
SAHA TESPİT TARİHİ	07.12.2012	
RAPOR TARİHİ	10.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü,1pafta, 31 parsel üzerindeki kargir idare binası ve 4 adet depo ve arsası	
ADRES	Pazarsuyu köyü ,Derekenarı mevkii 1 pafta/31parsel Bulancak/Giresun	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü , 1 pafta, 31 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 31 numaralı parsel; 12.09.2000 tastik tarihli, Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,40, Hmax: 10,50 m yapılanma şartlarıyla “TMO Depo Tesis Alanları”nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	15.699,38 m²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	5.992 m² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi’ne göre) 5.992 m² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	7.157.500 TL (Yedimilyonyüzelliyedibinbeşyüztürklirası) (3.991.245 USD – 3.085.661 €) 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 07.12.2012 tarihli, 2012-SPK024 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Giresun ili, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, 1 pafta, 31 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, kargir idare binası ve 4 adet depodan oluşan yapının 10.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme 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 değerleme 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 Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon 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 hiçbirisi 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 hiçbirisi 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 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 takdir 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

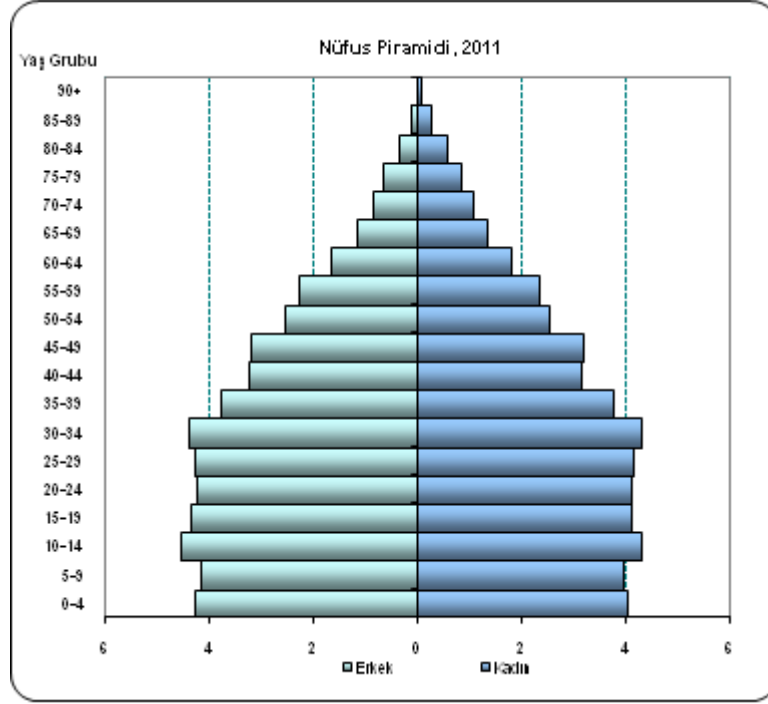
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

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	CARİ 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

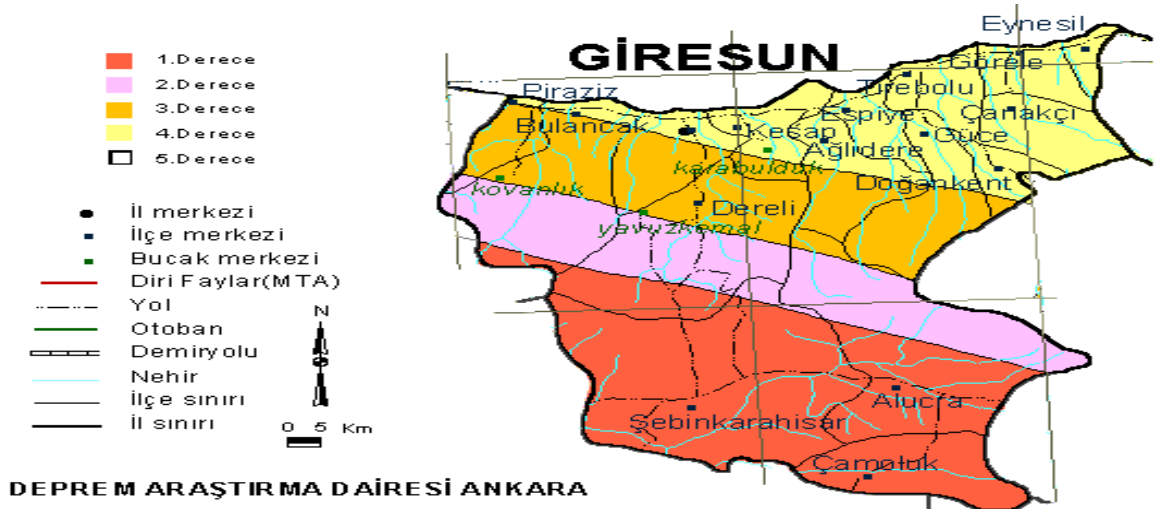
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DİCİL, (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. BULANCAK İLÇESİ

Bulancağ İlçesi; Giresun İl merkezine Samsun yönünde 14 km uzaklıkta bulunan sahil ilçesidir. Doğuda Giresun, batı ve güneybatıda Ordu İli, Güneydoğuda Dereli İlçesi, Kuzeyde Karadeniz ile çevrili olup yüzölçümü 608 km²'dir.

Bulancağ'ın batısındaki Pazarsuyu Deltası en önemli düzlüğü oluşturur. Bulancağ kıyı Şeridinde, batı kesiminde Yassıtaş, İncevüz kumsalları yer alırken, doğu kısmında Karaburun, Burunucu, Küçüklü ve Yalıköy kumsalları yer almaktadır.

Giresun ili, Bulancağ ilçesi deprem haritasına göre kısmen 3'üncü derece deprem bölgesinde, kısmen de 4'üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Konu gayrimenkul ise 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 2010 yılı Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, Giresun ili, Bulancağ ilçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü , Derekenarı mevki 1pafta 31 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 4 km batı

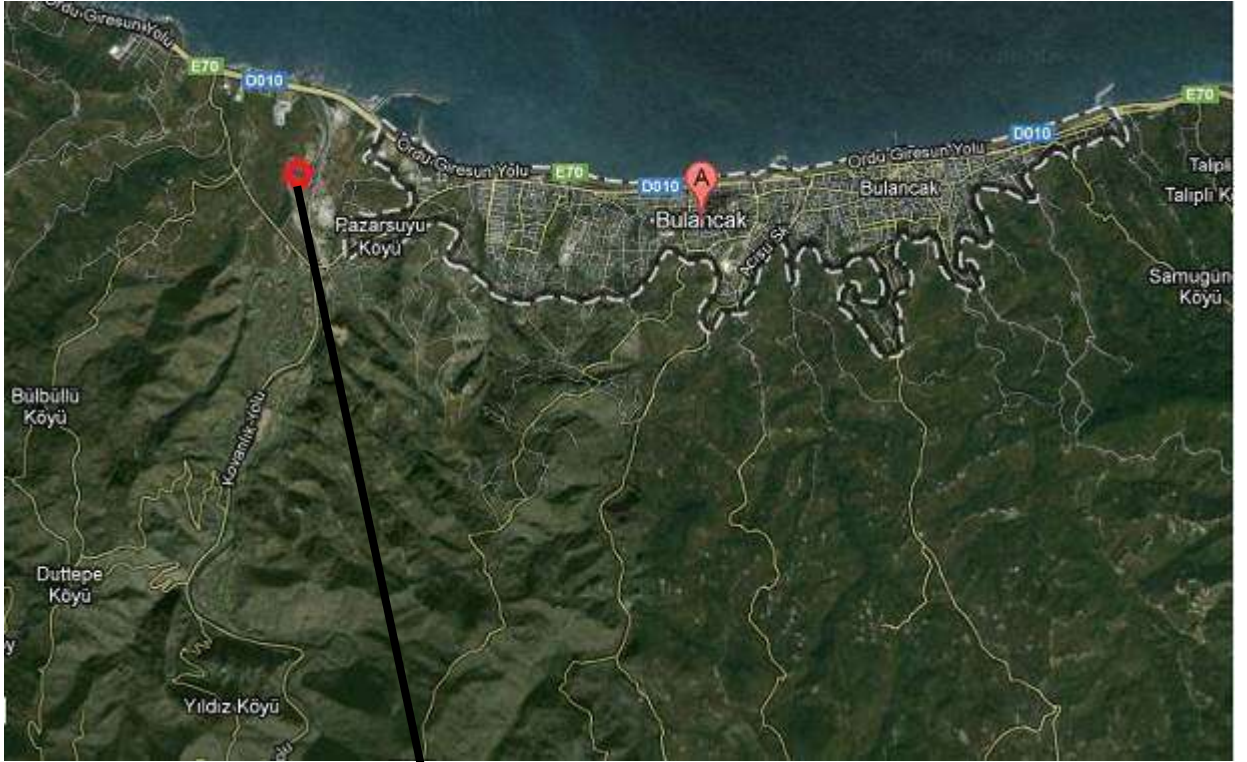
Karadeniz sahil yoluna 400m güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; küçük sanayi amaçlı binalar, kamu binaları, yer yer de site içerisinde yada tek olarak inşa edilmiş konut +işyeri amaçlı 2-8 katlı binalar göze çarpmaktadır. Bölgede bulunan ve taşınmaza emsal teşkil eden arazilerin bir bölümü imara açılmış durumdadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için;K.deniz sahil yolu üzerinde Bulancak merkezden batıya doğru yaklaşık 2,5km ilerlenir ve K.deniz sahil yolunun güney paralelinde uzanan Eski Piraziz yoluna dönülür.Bu yol üzerinden yaklaşık 1km ilerlenir ve Pazarsuyu deresi köprüyle geçildikten sonra kuzeye dönülür.Yaklaşık 200m ilerlendikten sonra konu mülke ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	GİRESUN
	İLÇESİ	BULANCAK
	MAHALLESİ	PAZARSUYU KÖYÜ
	MEVKİİ	DERE KENARI
	PAFTA	1
	ADA	-
	PARSEL	31
	NİTELİĞİ	KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.699,38 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	1
	SAHİFE	30

2.9. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Bulancak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 07.12.2012 tarih saat 11.00 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde Şekerbank a.ş lehine 07.10.2011 tarih-4846 yev.nolu 1.dereceden 6.450.000 TL 'lik ipotek bulunmaktadır.

BÖLÜM 6.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 31 numaralı parsel; 12.09.2000 tastik tarihli, Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,40, Hmax: 10,50 m yapılanma şartlarıyla “TMO Depo Tesis Alanları”nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 22.04.2008

Yapı Ruhsatı:

- 22.04.2008 tarih 1/29 sayılı yeni yapı ruhsatı (5.992m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 04.07.2008 tarih 2/3 sayılı. (5.992 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 1 pafta 31 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yığma idari bina, prefabrik ön gerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 4adet depo binası , tek katlı yığma kantar-kumanda binası,tek katlı yığma 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 160m²,1.katı 160m² olmak üzere toplam 320m²'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,taban kaplaması seramik,duvarlar plastik boyalıdır.

Alım kumanda binası projeye göre yaklaşık 42m²dir. Binanın dış cephesi boyalı,dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

Binalar haricindeki kısımlar 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 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 1pafta 31 numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konumuz gayrimenkulün 600metre kuzeybatısında Karadeniz sahil yoluna cepheli daha iyi konumlu ayırık nizam 5 kat yapılaşma şartına sahip 4500m² olduğu beyan edilen arsa 1.600.000 TL bedelle satılıktır. (356TL/m²)

TEL: 532 6501228

Emsal 2:

Konumuz gayrimenkulün 750metre kuzeybatısında Karadeniz sahil yoluna cepheli daha iyi konumlu ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartına sahip 500m² olduğu beyan edilen arsa 110.000 TL bedelle satılıktır. (220TL/m²)

TEL: 454 3615075

Emsal 3:

Konumuz gayrimenkulün 700metre kuzeybatısında Karadeniz sahil yoluna cepheli daha iyi konumlu ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartına sahip 3000m² olduğu beyan edilen arsa 660.000 TL bedelle satılıktır. (220TL/m²)

TEL: 454 3615075

Emsal 4:

Konumuz gayrimenkulün 500m güneydoğusunda daha tercih edilir konumlu, konut kullanımı için son dönemlerde tercih edilirliliği artan noktadaki ayırık nizam-2 kat yapılaşma şartlarına sahip 440m² alanlı arsanın 110.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (250 TL/m²)

TEL: 537 7444799

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 arsa ve arazi emsalleri mevcuttur. Konu mülkün yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek gayrimenkul bulunamamıştır. Taşınmaz 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: $15.699,38 \text{ m}^2 \times 130 \text{ TL/m}^2 = 2.040.919,40 \text{ TL}$

Yapı Değeri: Depo binası: $5992 \text{ m}^2 \times 615 \text{ TL/m}^2$ (%4Yıpranma Payı) = 3.685.080 TL

Yatırımcı karı:%25

Toplam Değeri: 7.157.499,25 TL = 7.157.500 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;

Güresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, 1pafta 31 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

7.157.500 TL

(Yedimilyonyüzelliyedibinbeşyüztürklirası)

(3.991.245 USD – 3.085.661 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Türkü Mehmet Elendi Caddesi
Ormanlı Kemal Kayaçan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 55 Fax: 369 99 49
Göztepe V.D.: 001 051 0014

Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400249

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 28.09.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7933 – 1€= 2,3196 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER







İl	GİRESUN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	BULANCAK					
Mahallesi						
Köyü	PAZARSUYU					
Sokağı						
Mevkii	DERE KENARI					
Satış Bedeli		Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m ²
TASHİH-7.098.863,05 TL	1	-	31	1	5699	38
GAYRİMENKULUN	Niteliği	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI				
	Sınırı	Pafsasındadır.				
	Edinme Sahabhi	Tasınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi'nin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye bedeli olarak ortaya konulmasından tashihen tescil edildi.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Gilt No.	2994	1	30	-	07/05/2010	Gilt No.
Sahife No.	Selima Uygunluğ  Yusuf YILMAZ				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	

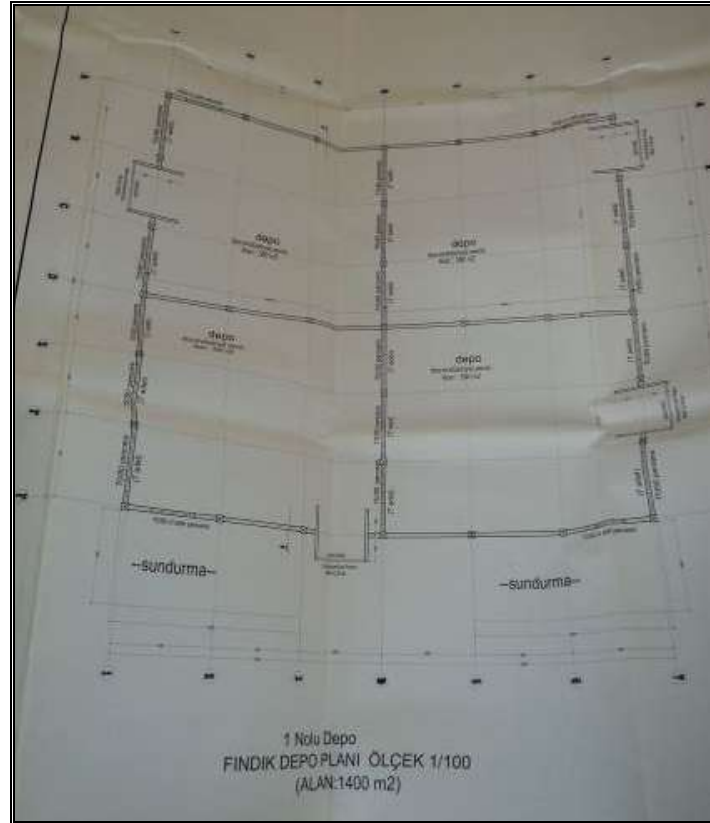
TAPU SENEDİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Bina Tarih No: 010425771	
1. EKİTİME BASINÇLI YERLEŞİM BULANAK Adı: _____ No: _____ Bina No: _____ Yeri: _____ İl: _____ İlçe: _____ Mahalle: _____ YAKINLARI Adı: _____ No: _____ Bina No: _____ Yeri: _____ İl: _____ İlçe: _____ Mahalle: _____ YAKINLARI Adı: _____ No: _____ Bina No: _____ Yeri: _____ İl: _____ İlçe: _____ Mahalle: _____		2. Başvuru tarih ve saati: _____ 3. Başvuru yeri: _____ 4. Başvuru tarihi: _____ 5. Başvuru saati: _____ 6. Başvuru yeri: _____ 7. Başvuru tarihi: _____ 8. Başvuru saati: _____ 9. Başvuru yeri: _____ 10. Başvuru tarihi: _____ 11. Başvuru saati: _____ 12. Başvuru yeri: _____ 13. Başvuru tarihi: _____ 14. Başvuru saati: _____ 15. Başvuru yeri: _____ 16. Başvuru tarihi: _____ 17. Başvuru saati: _____ 18. Başvuru yeri: _____ 19. Başvuru tarihi: _____ 20. Başvuru saati: _____ 21. Başvuru yeri: _____ 22. Başvuru tarihi: _____ 23. Başvuru saati: _____ 24. Başvuru yeri: _____ 25. Başvuru tarihi: _____ 26. Başvuru saati: _____ 27. Başvuru yeri: _____ 28. Başvuru tarihi: _____ 29. Başvuru saati: _____ 30. Başvuru yeri: _____ 31. Başvuru tarihi: _____ 32. Başvuru saati: _____ 33. Başvuru yeri: _____ 34. Başvuru tarihi: _____ 35. Başvuru saati: _____ 36. Başvuru yeri: _____ 37. Başvuru tarihi: _____ 38. Başvuru saati: _____ 39. Başvuru yeri: _____ 40. Başvuru tarihi: _____ 41. Başvuru saati: _____ 42. Başvuru yeri: _____ 43. Başvuru tarihi: _____ 44. Başvuru saati: _____ 45. Başvuru yeri: _____ 46. Başvuru tarihi: _____ 47. Başvuru saati: _____ 48. Başvuru yeri: _____ 49. Başvuru tarihi: _____ 50. Başvuru saati: _____ 51. Başvuru yeri: _____ 52. Başvuru tarihi: _____ 53. Başvuru saati: _____ 54. Başvuru yeri: _____ 55. Başvuru tarihi: _____ 56. Başvuru saati: _____ 57. Başvuru yeri: _____ 58. Başvuru tarihi: _____ 59. Başvuru saati: _____ 60. Başvuru yeri: _____ 61. Başvuru tarihi: _____ 62. Başvuru saati: _____ 63. Başvuru yeri: _____ 64. Başvuru tarihi: _____ 65. Başvuru saati: _____ 66. Başvuru yeri: _____ 67. Başvuru tarihi: _____ 68. Başvuru saati: _____ 69. Başvuru yeri: _____ 70. Başvuru tarihi: _____ 71. Başvuru saati: _____ 72. Başvuru yeri: _____ 73. Başvuru tarihi: _____ 74. Başvuru saati: _____ 75. Başvuru yeri: _____ 76. Başvuru tarihi: _____ 77. Başvuru saati: _____ 78. Başvuru yeri: _____ 79. Başvuru tarihi: _____ 80. Başvuru saati: _____ 81. Başvuru yeri: _____ 82. Başvuru tarihi: _____ 83. Başvuru saati: _____ 84. Başvuru yeri: _____ 85. Başvuru tarihi: _____ 86. Başvuru saati: _____ 87. Başvuru yeri: _____ 88. Başvuru tarihi: _____ 89. Başvuru saati: _____ 90. Başvuru yeri: _____ 91. Başvuru tarihi: _____ 92. Başvuru saati: _____ 93. Başvuru yeri: _____ 94. Başvuru tarihi: _____ 95. Başvuru saati: _____ 96. Başvuru yeri: _____ 97. Başvuru tarihi: _____ 98. Başvuru saati: _____ 99. Başvuru yeri: _____ 100. Başvuru tarihi: _____ 101. Başvuru saati: _____ 102. Başvuru yeri: _____ 103. Başvuru tarihi: _____ 104. Başvuru saati: _____ 105. Başvuru yeri: _____ 106. Başvuru tarihi: _____ 107. Başvuru saati: _____ 108. Başvuru yeri: _____ 109. Başvuru tarihi: _____ 110. Başvuru saati: _____ 111. Başvuru yeri: _____ 112. Başvuru tarihi: _____ 113. Başvuru saati: _____ 114. Başvuru yeri: _____ 115. Başvuru tarihi: _____ 116. Başvuru saati: _____ 117. Başvuru yeri: _____ 118. Başvuru tarihi: _____ 119. Başvuru saati: _____ 120. Başvuru yeri: _____ 121. Başvuru tarihi: _____ 122. Başvuru saati: _____ 123. Başvuru yeri: _____ 124. Başvuru tarihi: _____ 125. Başvuru saati: _____ 126. Başvuru yeri: _____ 127. Başvuru tarihi: _____ 128. Başvuru saati: _____ 129. Başvuru yeri: _____ 130. Başvuru tarihi: _____ 131. Başvuru saati: _____ 132. Başvuru yeri: _____ 133. Başvuru tarihi: _____ 134. Başvuru saati: _____ 135. Başvuru yeri: _____ 136. Başvuru tarihi: _____ 137. Başvuru saati: _____ 138. Başvuru yeri: _____ 139. Başvuru tarihi: _____ 140. Başvuru saati: _____ 141. Başvuru yeri: _____ 142. Başvuru tarihi: _____ 143. Başvuru saati: _____ 144. Başvuru yeri: _____ 145. Başvuru tarihi: _____ 146. Başvuru saati: _____ 147. Başvuru yeri: _____ 148. Başvuru tarihi: _____ 149. Başvuru saati: _____ 150. Başvuru yeri: _____ 151. Başvuru tarihi: _____ 152. Başvuru saati: _____ 153. Başvuru yeri: _____ 154. Başvuru tarihi: _____ 155. Başvuru saati: _____ 156. Başvuru yeri: _____ 157. Başvuru tarihi: _____ 158. Başvuru saati: _____ 159. Başvuru yeri: _____ 160. Başvuru tarihi: _____ 161. Başvuru saati: _____ 162. Başvuru yeri: _____ 163. Başvuru tarihi: _____ 164. Başvuru saati: _____ 165. Başvuru yeri: _____ 166. Başvuru tarihi: _____ 167. Başvuru saati: _____ 168. Başvuru yeri: _____ 169. Başvuru tarihi: _____ 170. Başvuru saati: _____ 171. Başvuru yeri: _____ 172. Başvuru tarihi: _____ 173. Başvuru saati: _____ 174. Başvuru yeri: _____ 175. Başvuru tarihi: _____ 176. Başvuru saati: _____ 177. Başvuru yeri: _____ 178. Başvuru tarihi: _____ 179. Başvuru saati: _____ 180. Başvuru yeri: _____ 181. Başvuru tarihi: _____ 182. Başvuru saati: _____ 183. Başvuru yeri: _____ 184. Başvuru tarihi: _____ 185. Başvuru saati: _____ 186. Başvuru yeri: _____ 187. Başvuru tarihi: _____ 188. Başvuru saati: _____ 189. Başvuru yeri: _____ 190. Başvuru tarihi: _____ 191. Başvuru saati: _____ 192. Başvuru yeri: _____ 193. Başvuru tarihi: _____ 194. Başvuru saati: _____ 195. Başvuru yeri: _____ 196. Başvuru tarihi: _____ 197. Başvuru saati: _____ 198. Başvuru yeri: _____ 199. Başvuru tarihi: _____ 200. Başvuru saati: _____ 201. Başvuru yeri: _____ 202. Başvuru tarihi: _____ 203. Başvuru saati: _____ 204. Başvuru yeri: _____ 205. Başvuru tarihi: _____ 206. Başvuru saati: _____ 207. Başvuru yeri: _____ 208. Başvuru tarihi: _____ 209. Başvuru saati: _____ 210. Başvuru yeri: _____ 211. Başvuru tarihi: _____ 212. Başvuru saati: _____ 213. Başvuru yeri: _____ 214. Başvuru tarihi: _____ 215. Başvuru saati: _____ 216. Başvuru yeri: _____ 217. Başvuru tarihi: _____ 218. Başvuru saati: _____ 219. Başvuru yeri: _____ 220. Başvuru tarihi: _____ 221. Başvuru saati: _____ 222. Başvuru yeri: _____ 223. Başvuru tarihi: _____ 224. Başvuru saati: _____ 225. Başvuru yeri: _____ 226. Başvuru tarihi: _____ 227. Başvuru saati: _____ 228. Başvuru yeri: _____ 229. Başvuru tarihi: _____ 230. Başvuru saati: _____ 231. Baş	

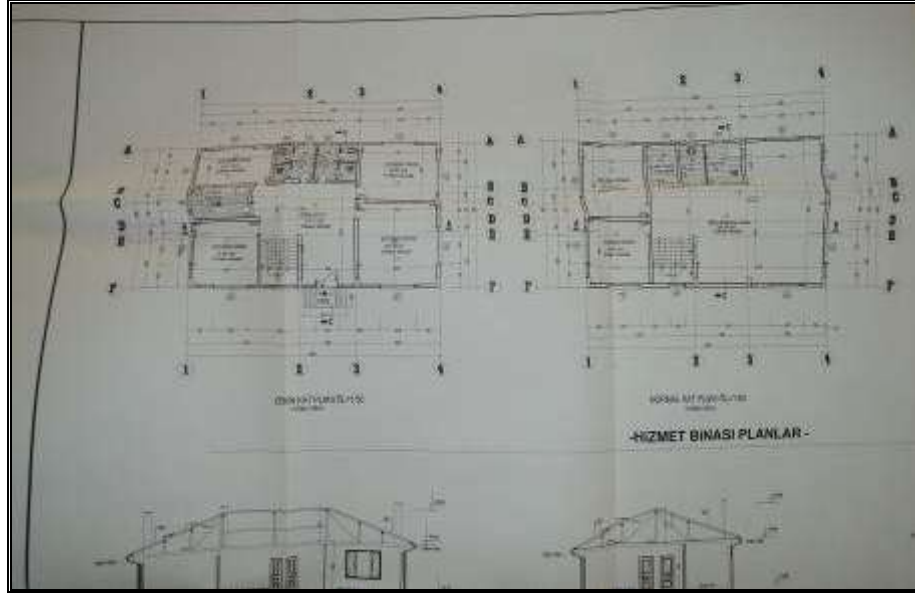
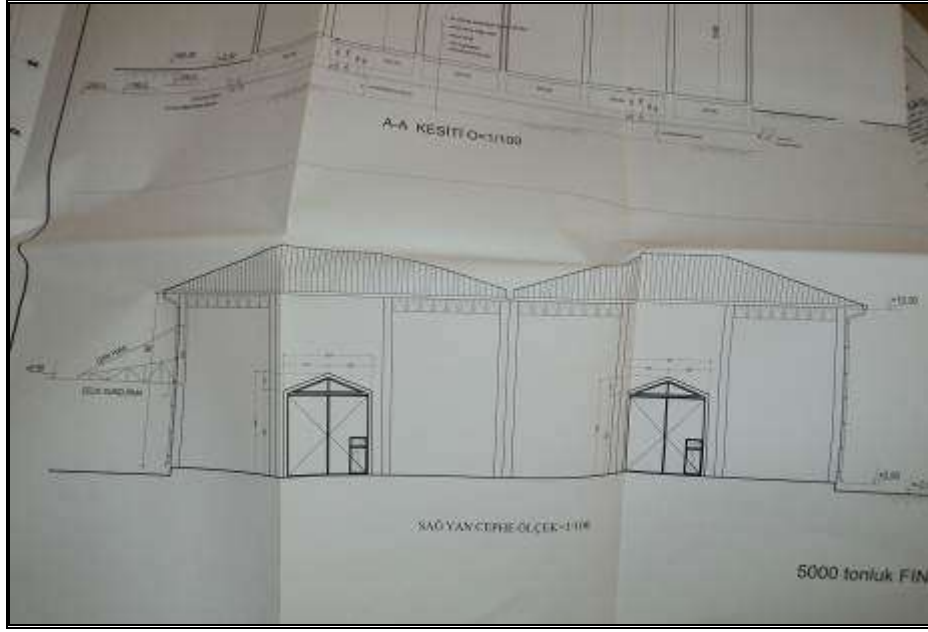
[illegible]



VAZİYET PLANI



↑ Nolu Depo
FINDIK DEPO PLANI ÖLÇEK 1/100
(ALAN:1400 m²)





Şekerbank

05/09/2012-1509982

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Abdurrahmangazi Mah. Güleriyüz Cad. No:23

Samandıra - Sancaktepe - İstanbul

Şubemiz müşterisi REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin aşağıda detayı belirtilmiş bulunan ipotekli, Adana İli Sancaktepe İlçesi Suluca Köyünde bulunan arsa üzerine ŞOK MARKETLER TİCARET A.Ş. ile arasında yapılan 04/08/2011 tarih 49012 sayılı kira sözleşmesi kapsamında inşa edilecek olan depo yatırımının finansmanı için kullanılmış 10/10/2011 tarihli 4.300.000.-TL'lik kredinin teminatını oluşturmaktadır.

Saygılarımızla,

ŞEKERBANK T.A.Ş.

PENDİK ŞUBESİ


Fulya Fidekioğlu
Paz.Yön.


Murat Çeliker
Paz.Yön.

Şekerbank T.A.Ş.
Pendik Şubesi
Ankara Caddesi No: 12
Pendik/İstanbul, TR
T: (+90) 216 390 82 00
F: (+90) 216 390 85 57
www.sekerbank.com.tr

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

İl:GİRESUN

İlçe: BULANCAK

Köy: PAZARSU/ DERE KENARI

Mevki:-

Pafta No:1

Ada No:-

Parsel No:31

Yüzölçümü m2:15.699,38

Cilt No/Sahife No:1/30

İktisap Tarihi/Yevmiye No:07/10/2011-4846

Ana Gayrimenkulün Niteliği:KARGİN İDARE BİNASI 4 ADET DEPO VE ARSASI

Malik: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

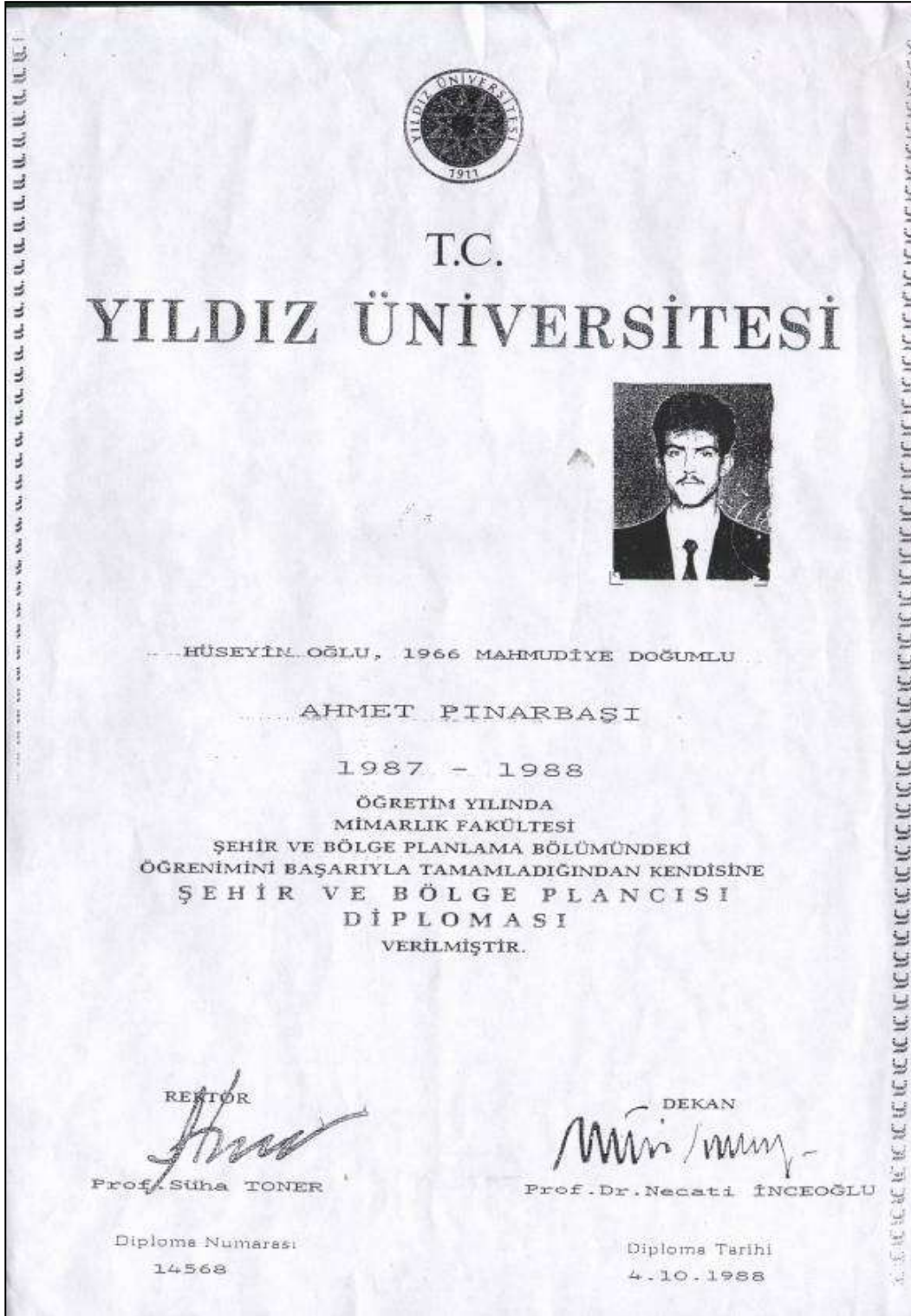
Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





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