

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ORDU İLİ, ÜNYE İLÇESİ, YÜCELER MAHALLESİ, 160 ADA, 43 PARSEL NUMARASINDA
KAYITLI "TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE
ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700054

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	17
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	26
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	26
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	30
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	30
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	33
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	34
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	35

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700054'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, 160 Ada, 43 Parsel numarasında kayıtlı "Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Fatih TÜRKYILMAZ – SPK Lisans No: 403926

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

160 ADA - 43 PARSEL	
İLİ	: ORDU
İLÇESİ	: ÜNYE
MAHALLESİ	: YÜCELER
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: F38C18B2A
ADA NO	: 160
PARSEL NO	: 43
YÜZÖLÇÜMÜ	: 23.274,44
NİTELİĞİ	: TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI
CİLT NO	: 14
SAHİFE NO	: 1593
TARİH	: 28.02.2014
YEVMIYE NO	: 1866
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ

160 ADA 43 PARSEL

ÜNYE Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYIDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PIYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Ünye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 160 ada, 43 parsel, 02.03.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında, Fındık Depolama Alanında, E:1.00, Hmax:10.50 m şartlarına haiz yapılaşmaya uygun iken değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 160 ada, 43 parselin de içinde bulunduğu bölge, imar uygulamasına alınmış, yeni planlar 24.11.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre parsel sanayi alanında kalmakta olup, askı süresi sona erdiğinde parselin durumu kesinlik kazanacaktır.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 ÜNYE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Ünye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 05.06.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 gün ve 324/10/175 sayı ile toplam 320 m2 kapalı alanlı, 2 katlı idari bina için, 05.06.2008 gün ve 324/11/176 sayı ile toplam 7000 m2 kapalı alanlı, 5 adet depo için düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. 14.07.2008 gün ve 122/25/79 sayı ile 320 m2 kapalı alanlı idari bina için ve 14.07.2008 tarih ve 122/24/78 sayı ile 7000 m2 kapalı alanlı depolar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Projede yer alan kantar binası ve her deponun girişinde bulunan toplam 5 adet alım ve kumanda binası için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Kumanda binası proje üzerinde ve mahallinde 30 m2 alanlıdır. Alım ve kumanda binaları ise 42 m2 alanlı olup, toplam 210 m2 alana sahiptir. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, Yapı Denetim Kanununun Ordu İlinde uygulanmaya başlamasından önce inşa edilmiş olduğundan, yapı bu kanun kapsamında değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:04'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Ünye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 160 ada, 43 parsel, 02.03.2006 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında, Fındık Depolama Alanında, E:1.00, Hmax:10.50 m şartlarına haiz yapılaşmaya uygun iken değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 160 ada, 43 parselin de içinde bulunduğu bölge, imar uygulamasına alınmış, yeni planlar 24.11.2017 tarihinde askıya çıkarılmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre parsel sanayi alanında kalmakta olup, askı süresi sona erdiğinde parselin durumu kesinlik kazanacaktır.

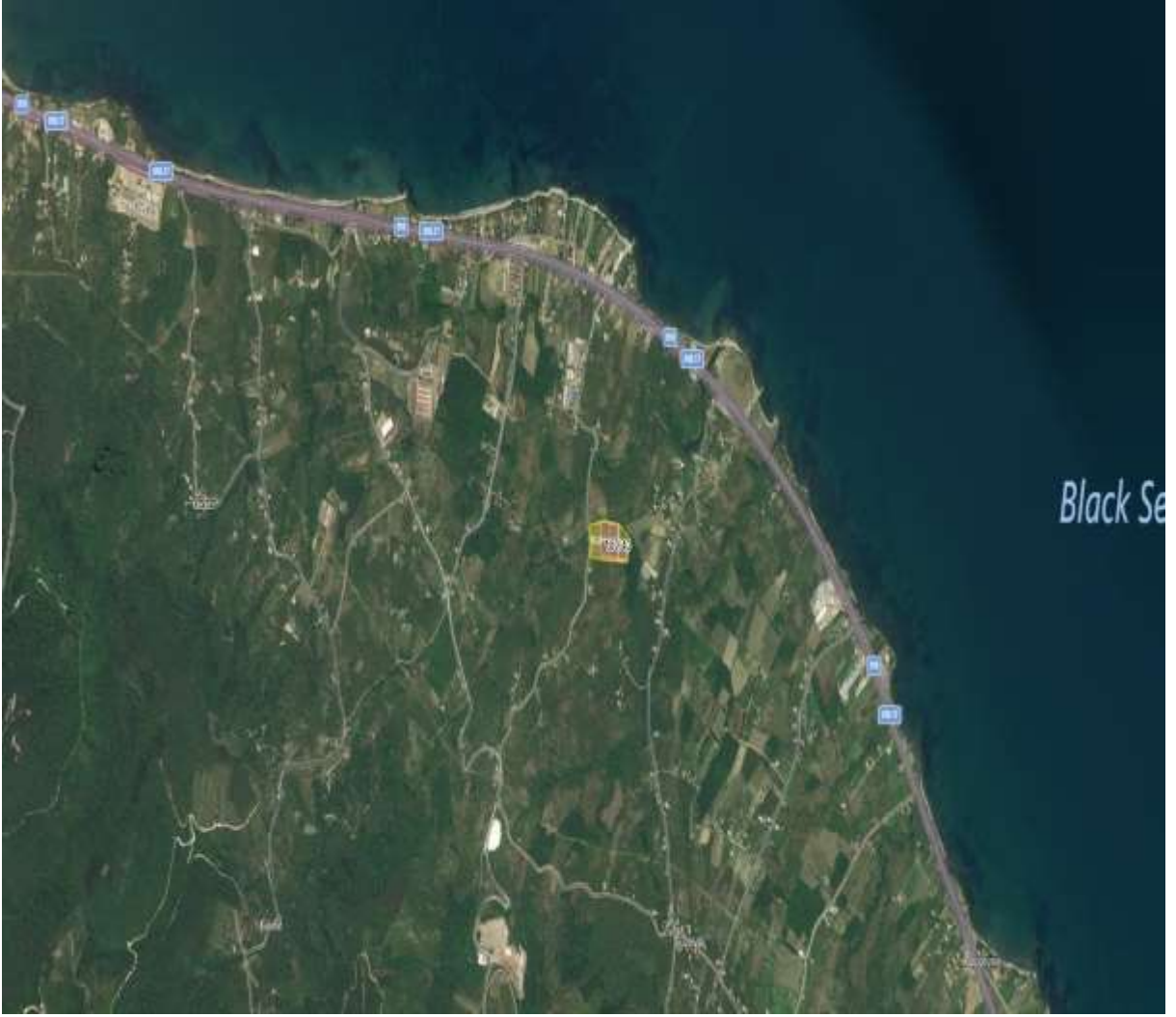
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, Orta Sokak, No:42, 160 ada, 43 Parsel, (Eski 1328 Parsel) adresinde yer almakta ve **N: 41.097917, E: 37.387644** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Samsun-Ordu Devlet Karayolu bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Samsun-Ordu Devlet Karayolu üzerinden doğu yönde devam edilirken sağa sapılarak girilen Yusuf Basri İmam Hatip Lisesi tabelasından Orta Sokağa girilir. Sokak girişinden asfalt yol yaklaşık 800 m kadar takip edilerek taşınmaza ulaşım sağlanır. Yakın çevresinde Doğa Koleji, İmam Hatip Lisesi, henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan Fındık Bahçeleri mevcuttur.



Taşınmaz Yüceler Mahallesi, Yalı Mevki, 160 ada, 43 parsel üzerinde, Samsun-Ordu Devlet Karayolunun 700 m güneyinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken Orta Sokak üzerinde bulunan asfaltın bozulmuş olduğu gözlemlenmektedir. Bölge, Ünye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, Orta Sokak, Reysaş Depoları, No/42, 160 ada - 43 Parsel posta adresinde kayıtlı 23.274,44 m² yüzölçümlü “Tek Katlı Beş Adet Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılardır. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı 5 adet depo, 2 katlı idari bina, 5 adet alım ve kumanda binası ve kantar binası nitelikli yapılar bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: Depolar ve İdari Bina (III-A), Kantar binası ve Alım Binaları (II-B)
Yapının Yaşı	: 9
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ PANEL SAC ÖRTÜLÜDÜR.
Isıtma-Soğutma:	YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Diğer	: Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir. Parsel girişinde demir doğrama kapı mevcuttur. Parselin tamamı beton ile kaplanmıştır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: BULUNMAMAKTADIR
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

İdari Bina: Zemin kat + 1 normal katlı şekilde projelendirilmiş ve betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan III-A sınıfında idari binanın projesine göre zemin katı 160 m² alanlı olup, 4 adet çalışma odası, mutfak, hol, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. Projesine göre 1. katı ise 160 m² alanlı olup, 2 adet çalışma odası, hol, çay ocağı, dinlenme bölümü, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları sıva üzeri boyalıdır. İç kapılar ahşap kapı, dış kapı demir doğrama, camlar pvc malzemedendir.

Depolar: Parsel üzerinde her biri toplam 1400 m² alanlı, toplam 5 adet depo binası bulunmaktadır. Yapılar kendi içlerinde 4'e bölünmüş olup, her biri 350'şer m² alanlı depolardan oluşmaktadır. Depoların yüksekliği yaklaşık 10 m olup, Toprak Mahsulleri Ofisi tarafından kapıları kilitlemiş ve mühürlü olmasından dolayı bir kısmının içine girilememiştir. Depolar toplam 7000 m² alana sahiptir.

Kantar Binası: Projeye göre 30 m2 alanlı olup, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Zeminleri seramik kaplı, duvarları sıvalı ve boyalıdır. Camlar ve dış kapısı pvc malzemedendir. İçerisinde lavabo-wc bölümü bulunmaktadır.

Alım ve Kumanda Binaları: Parsel üzerinde her biri 42'şer m2 alanlı şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan 5 adet Alım ve Kumanda binası mevcuttur. Zeminleri seramik kaplı, camlar ve kapı pvc malzemenen imal edilmiştir.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
DEPOLAR	5 ADET OLUP, TANESİ 1400m2 ALANLIDIR. HER DEPO KENDİ İÇİNDE 4 AYRI BÖLÜME AYRILMIŞTIR.	7.000 m ²
İDARİ BİNA	2 KATLI OLUP, ZEMİN VE 1. KATTAN OLUŞMAKTADIR. HER KAT 160m2 ALANLIDIR.	320 m ²
KANTAR BİNASI	TOPLAM 30m2 ALANLI OLUP, TEK KATLIDIR.	30 m ²
ALIM VE KUMANDA BİNASI	TOPLAM 5 ADET VE TEK KATLI ALIM VE KUMANDA BİNASI BULUNMAKTADIR. HER BİNA 42'ŞER m2 ALANLIDIR.	210 m ²
TOPLAM		7560 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde bulunan tüm yapıların Toprak Mahsulleri Ofisi tarafından kiralandığı bilgisi alınmış olup, depo binalarının kapıları kilitli ve mühürlü olmasından dolayı depo binalarına ve Alım-Kumanda binalarına girilememiştir. Alım ve Kumanda binaları camdan görülebildiği kadarıyla açıklanmıştır. İdari bina, kantar binasına girilmiş olup, tüm yapıların projeye uyumlu şekilde inşa edildiği görülmektedir.





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	İl ve ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									Yıl
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾									Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 529 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽¹⁾	71 517 300	35 901 164	35 616 136	53 611 723	26 546 805	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽¹⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 907 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 956	27 913 500	17 580 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 863 671	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 964 302	38 731 602	71 286 182	36 755 990	35 530 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 536 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, beldeler ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari değişiklik ve fiziki köyler değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6347 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legality and name changes recorded in the National Address Database (NAED) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6347.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

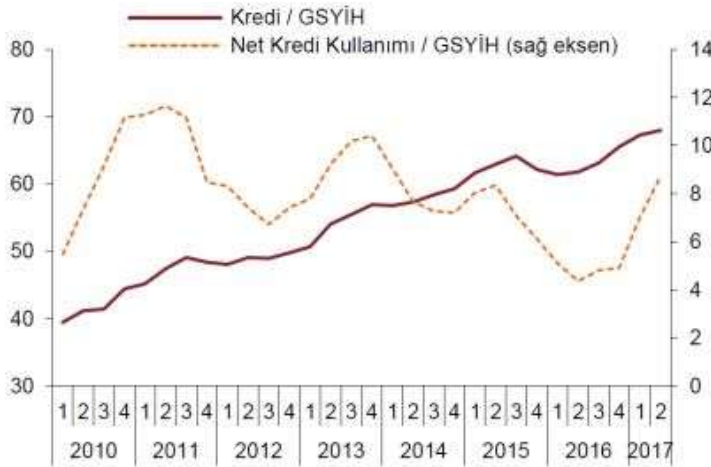
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup; yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

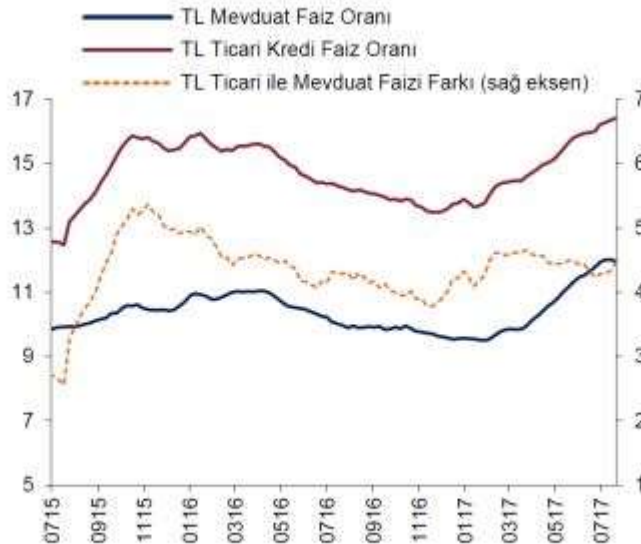


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullanılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ORDU İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



Ordu ili, Karadeniz bölgesinin giriş kapısıdır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat, Sivas, doğusunda Giresun, batısında Samsun ili bulunmaktadır. Konumu 40'- 41' kuzey paralelleri, 37' -38' doğu meridyenleri arasındadır. Toplam yüzölçümü 5961 km² olup, üzerinde Melet, Civil Deresi, Akçaova Deresi gibi büyüklü küçüklü akarsuların oluşturduğu yer yer alüvyon düzlükler bulunmaktadır. 2000 yılı Nüfus sayımına göre il genel nüfusu 887.765'dir.



- Ordu İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Ordu ilinden yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Ordu İl Merkezinde bulunan şehirler arası otoyoldur. Ordu'ya batıdan ulaşım D-010 karayolları üzerinden, doğudan ise yine D-010 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca güney yönden Karadeniz-Akdeniz Yolu projesi bulunmaktadır.

Demiryolu

Ordu ilinde demir yolu bulunmamaktadır.

Havayolu

Türkiye'nin deniz üzerine kurulan ilk havalimanı projesi olan **Ordu-Giresun Havalimanı** Ordu ili, Gülyalı İlçesinde bulunmaktadır. Yapımına 2011 yılında başlanan ve Ordu'nun Gülyalı ilçesinde deniz üzerine taş dolguyla inşa edilen dünyanın üçüncü, Avrupa'nın ve Türkiye'nin ilk havalimanı olan Ordu-Giresun Havalimanı (OGU) yaklaşık 360 milyon liraya tamamlanmıştır.

Havalimanının pist uzunluğu 3 bin, genişliği ise 45 metredir. Günde 2 bin seferle yaklaşık 36 milyon ton taşın denize doldurulmasıyla yapılan havalimanının daha konforlu olması için piste "stone mastic asphalt" dökülmüştür. Havalimanı'nın yapımında kullanılan 36 milyon ton taş için kamyonlar 950 bin sefer yapmıştır. 2015 yılının Mayıs ayında hizmete başlamış olup, faal şekilde çalışmaya devam etmektedir.

Deniz Yolu

Deniz yolu ulaşımı özel araçlarla sağlanmaktadır.

Şehir İçi

Ordu'da şehir içi ulaşım konusunda kara ulaşımı dışında bir alternatif bulunmamaktadır. İlde şehir içinde 4 adet dolmuş hattı çalışmaktadır. Tüm İlçeler için ayrıca dolmuş hatları bulunmaktadır.

ÜNYE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Ünye, tarihi milattan önceye kadar dayanan bir şehir. Tarih boyunca birçok millet tarafından kullanılmış. Gerek savaşla alınıp gerekse göç edilerek çoğu halka ev sahipliği yapmış. Son zamanlarda ise balıkçıların gelip burada deniz kenarlarına ev kurması ve yerleşmesiyle şehrin kalabalıklaştığı da söyleniyor.

Ünye'nin tarihini, genel olarak toplu ve düzenlenmiş, çokta uzun olmayan bir yazı olmaması hasebiyle araştırarak kaleme aldım. Yazımı bu sayfada sizlere çok ayrıntılı olmayacak şekilde genel hatlarıyla yazacağım. Tartışmalar çıkmaması adına tüm varsayımları ve tahminleri kullanmadım, çok kişi tarafından kabul gören fikirleri seçtim. Bir sonraki satırdan itibaren kronolojik sırayla ilçemizin tarihini günümüze kadar takip edebilirsiniz. Milattan önce 10.000 ilâ 15.000 civarında Ünye'ye ilk mütemekkin yaşam kurulduğu düşünülüyor. Fakat bu toplumun veya toplumların adı bilinmiyor. Bu zamanlarda ilçemiz civarında yaşayan toplumların varlığı ise son yıllarda yapılan kazılarda ortaya çıkan el baltası, araç-gereç ve silahların ortaya çıkmasıyla kanıtlanıyor. Bulunan aletlerin devrinin ise yontma taş devri ve cilalı taş devrine dek dayandığı görülüyor. Milattan önce bu topraklarda yaşayan ve adını bildiğimiz en eski iki toplum ise Kaşkallılar ve Hititliler. Bu toplumlar birbirinin düşmanı olmasına ve sürekli savaşlarının sürmesine karşın topraklarının sürekli birbirleri arasında yer değiştirmesi ya da işgal edilmesi sonucunda her iki folk da Orta Karadeniz bölgesine yaşamışlar. Bu halkların yaşadığı bilinen tarihler ise milattan önce 1400 ile 1300 yılları arası. Bu budunlardan sonra milattan önce dokuzuncu yüzyıla kadar bir devlet kurumu olmadan Hitit ve Uzakdoğu'dan gelen bir kavmin yaşadığı söyleniyor. Milattan önce sekiz ve dokuzuncu yüzyıllarda Ünye civarında bulunan bir diğer devlet ise İran civarından geldiği düşünülen sakalar. Milattan önce yedi ile beşinci asırlar arasında ise ordu hatta Giresun illeri genelinde Mossinoik, Tibaren ve demircilikle uğraşan Khalib halklarının yaşadığı biliniyor. Khaliblerin demircilikle uğraştığı biliniyor. Milattan önce yedi yüz yılı civarında ise Miletolılar buraya daha da şehir gibi kabul edilen bir kent kurdular. Milattan önce beş yüz yılı dolaylarında ise İran ilhanlığı şu anki ülkemizin çoğunluğunu da içine alacak şekilde ilçemizi de ele geçirmiş. Milattan önce üç yüz otuz senesinde ise İskender ilhanlığı tarafından kullanılmış. İskender ilhanlığından 50 yıl sonra ise Pontus Rum devleti bu toprakları ele geçirmiş ve bu civara bazı eserler bırakmışlar. Pontuslulardan 100-120 yıl kadar sonra milattan önce topraklarımızda son yaşayan toplum olan Romalılar topraklarımızda yaşamışlar. Dört yüz yılı civarında ise Bizans İmparatorluğu bu topraklara sahip olmuş. 1080 yılında ise Selçuklular Bizanslı Miryokefalon savaşında yenerek tüm Karadeniz sahiliyle birlikte Ünye'yi de topraklarına katıyorlar. 1080 yılında ise Danişmend beyliği Sivas, Amasya ve Tokat ile birlikte Ünye'yi de içine alan bir emirlik kuruyor. Hatta bir danişmend hükümdarı olan Melik Yağbasan'ın adı Tekkiraz beldesinin büyük bir mahallesi (köyü) olan Yağbasan Mahallesi veriliyor. Ayrıca Melik Yağbasan'ın ilçenin Türk topraklarına katılmasında büyük rolü olduğu biliniyor. 1243 yılında ise Moğollar istila ile bu arazilere konuyor. 1397 yılında ise Çepni boyu diye tahmin edilen Türkmen olduğu bilinen bir kavim Ünye'yi ele geçiriyor.

On dördüncü asrın başlarında ise Canik beyliği hüküm sürüyor buralarda. Samsun'da bu sebepten dolayı Canik adında bir merkez ilçe bulunuyor. Sonrasında Canik beyliği Hacı Emir Bey ve Kadı Burhanettin'e katılanlarla birlikte 1390 senesine kadar burada yaşıyor. 1400 yılında ise hep birlikte Osmanlılar'a iştirak ediyorlar.

1600 ve 1700'lü yıllarda artık tamamen Osmanlı topraklarına almış olan Ünye halkı daha rahatlamış bir durumda olduğu için denizi kullanmaya başlamış ve o zamanlarda yerleşimin yoğunlaştığı bir konum haline gelerek Karadeniz'in en iyi limanı haline geliyor. Ayrıca bu zamanlarda limanla birlikte ticarete yükselmiş ve ticaret de gelişmeye başlamıştır. Anadolu'dan getirilen mallar Ünye Limanı'ndan başka yerlere naklediliyordu. Şimdiki gibi limanın yanında savaş gemileri yapan bir tersane de bulunuyordu. Bu zamanla ilgili bir bilgi olarak Ünye Kalesi'nde ve şehrin içerisinde 200 civarında asker bulunuyordu. Yine on yedinci yüzyılda Osmanlı Devleti savaşlarla meşgulken Canik beyliğinin topraklarında Canikoğulları vergi toplamak için atıyor. Bir süre Karadeniz bölgesinde idarecilik yapıyorlar. Gerekirse asker toplayarak savaşa dahi gidiyorlar.



1800'lü yıllarında başında ise yine Canik oğullularından gelen (ünlü) Süleyman Paşa, Ünye'ye güzelliğiyle dillere destan olan bir saray yaptırıyor. O zamanda tahtadan ince işçilikle yapılan ve oldukça büyük ve kendisine hayran bırakan Ünye Surları'nın hemen üstündeki bu saray bir yangına kurban gidiyor. Hemen bu tarihten sonra 1867 yılında Ünye (Samsun, Çarşamba ve Bafra ile) Trabzon ilinin dört ilçesinden biri haline geliyor. Yine bu tarihlerde uzun süre bir er birliğinin Ordu'da kalmasından dolayı ile bu isim veriliyor. On dokuzuncu yüzyılın son zamanlarında ise Ordu daha da önemli bir yer haline geliyor. O zamanlarda Ünye'nin merkez nüfusu 10.000 köy nüfusu (100'den fazla köy) ise merkezin dört katı civarındaydı. 1893 üç yılında Ünye'de kolera rahatsızlığı ortaya çıktı. Bölge bir zaman karantinaya dahi alındı. Bu hastalığın göç ile dışarıdan gelenlerden geçtiği tahmin ediliyor. Yirminci yüzyılın başlarında ilçe ve çevrelerinde büyük can ile malların yitirildiği sel felaketleri meydana gelmiş. Aynı yıl 1. Dünya Harbi başlamış. İlçe bu savaşta saldırı alıp yağmalanmasa da (1916) Rusya'nın savaş armadası tarafından ateşe tutulmuş. Bu olaylardan sonra savaştan dönenler beraberinde sıtma hastalığı getirmiş ve bu rahatsızlık müstevli haline gelmiş. Bundan mütevellî Ünye'ye sağlık kuruluşları yapılmış. 1920 yılına gelindiğinde il için Giresun'a bağlanma kararı alınacakken il heyeti bunu kabul etmemiş ve ayrı bir vilayet olması kabul edilmiş. Fakat büyüklüğü şehir olması için yetmediğinden Ünye, Fatsa ve Akkuş ilçelerinin de Ordu'ya bağlanmasına karar verilmiş. 1920 senesinin nisan ayında hala devam edegeldiği gibi Ordu'ya bir ilçe olarak atanmış. Ünye'de çok sayıda oldukça eskiye dayanan yol ve köprüler kalıntılarına rastlanıyor. Bu da ilçemizin eski dönemlerde bir ticaret yolunun üzerinde bulunduğu ve ticaret kervanlarının içinden geçtiğine delalet gösteriyor. Zaten ilçenin en büyük beldesi olan Tekkiraz'ın İpekyolu üzerinde bir nokta olduğu biliniyor.

En son 2016 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre Ünye İlçesinin nüfusu 122.597 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu nüfusun 61.451'i erkek, 61.146'sı kadın nüfusundan oluşmaktadır.

Ünye İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllara Göre Ünye Nüfusu

Yıl	Ünye Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	122.597	61.451	61.146
2015	120.720	60.529	60.191
2014	118.910	59.273	59.637
2013	118.201	58.972	59.229
2012	117.995	58.801	59.194
2011	114.790	56.800	57.990
2010	114.408	56.596	57.812
2009	115.242	57.249	57.993
2008	113.122	56.007	57.115
2007	112.298	55.582	56.716

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir.

Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 27 | 52

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

* Emsal 1: Öz Şahin Emlak: 0 539 273 5252

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 700 m güney-batı yönde, 16.000 m² yüzölçümlü fındık bahçesi 960.000.-TL bedelle satışıdır. Emsalin bulunduğu bölgede imar uygulaması yapıldığı, parselin 3 kat konut imarlı alanda kaldığı bilgisi alınmıştır. (60.-TL/m²; uygulama sonrası maksimum %40 DOP kesintisi yapılması halinde, arsa m² birim fiyatı 100.-TL/m² hesaplanmaktadır.)

* Emsal 2: Öz Şahin Emlak: 0 539 273 5252

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 800 m güney-batı yönde, 1.000 m² yüzölçümlü 3 kat konut imarlı parselin pazarlıklı 200.-TL/m² birim değer üzerinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, okul karşısında konumlanmış olup şerefyesi yüksektir.

* Emsal 3: Öz Şahin Emlak: 0 539 273 5252

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede fındık bahçesi vasıflı taşınmazların 50.-TL/m² ile 60.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği, değerlendirme konusu taşınmazın ise 100.-TL/m² ile 120.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

* Emsal 4: Cici Baba Emlak: 0 533 376 0829

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede fındık bahçesi vasıflı taşınmazların 40.-TL/m² ile 50.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği, değerlendirme konusu taşınmazın ise 110.-TL/m² ile 120.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

* Emsal 5: Paşa Emlak: 0 543 936 4262

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede fındık bahçesi vasıflı taşınmazların 50.-TL/m² ile 70.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği, değerlendirme konusu taşınmazın ise 110.-TL/m² ile 120.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

* Emsal 6: Paşa Emlak: 0 543 936 4262

Değerleme konusu taşınmazın hemen karşısında konumlu, 10.500 m² yüzölçümlü fındık bahçesi vasıflı taşınmaza geçen sene 70.-TL/m² birim fiyattan teklif verildiği, ancak mülk sahibi tarafından satışı yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

Emsal Satılık Bina

* Emsal 7: Ordu İli Uzun İsa Muhtarı: 0 536 866 5202

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Uzun İsa Mahallesi, 124 ada, 7 parsel üzerinde bulunan, 4688 m² kapalı alanlı depoların yakın zamanda 3.500.000.-TL bedel ile satışının gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Emsal, konum ve ulaşım imkanları bakımından taşınmaza göre dezavantajlıdır. (747.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

* Emsal 8: Türk Telekomünikasyon A.Ş. Yetkilisi: 0 507 857 7300

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ilçe merkezinde bulunan, 30 m² zemin kat + 130 m² 1. kat + 245 m² 2. kat + 245 m² 3. katlı binanın aylık 5.100.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. (5,70.-TL/m²)

*** Emsal 9: Engin Çakır: 0 507 857 7300**

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda ilçe merkezinde bulunan, okul olarak kullanılan, 7 katlı, 13.000 m2 kapalı alanlı binanın aylık 135.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. (10,38.-TL/m2)

*** Emsal 10: Paşa Emlak: 0 543 936 4262**

Değerleme konusu taşınmazın aylık 35.000.-TL ile 40.000.-TL bedeller arasında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

***Emsal 11: Engin Çakır A.Ş.: 0 507 857 7300**

Değerleme konusu taşınmazın aylık 30.000.-TL ile 35.000.-TL bedeller arasında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta, kiralık ve kiralanmış gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- 1.00 Emsal ile Fındık Depolama alanında yer alması.
- Bölgede yeni imar uygulama çalışması yapılıyor olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Kolay ulaşılabilir bir konumda olmaması.
- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5			
SATIŞ FİYATI		960.000	200.000	120	120			
ALAN	23.274,44	16.000	1.000	1	1			
BİRİM M ² DEĞERİ		60	200	120	120			
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÜÇÜK	BENZER	BENZER			
		0%	-10%	0%	0%			
İMAR KOŞULLARI								
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	1.00	KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER			
		20%	-10%	0%	0%			
FONKSİYON	Fındık Depolama Alanı	Tarla	Konut	Fındık Depolama	Fındık Depolama			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER			
		20%	-10%	0%	0%			
ULAŞIM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER			
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	0%			
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER			
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	0%			
DİĞER BİLGİLER								
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	0%			
TOPLAM DÜZELTME		75%	-35%	0%	0%			
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	120	105	130	120	120			
Salt Arsa Değeri		(1 / 1)	x	120 TL/M ²	x	23.274,44 m ²	=	2.793.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 120.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 2.793.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Depo binaları ve idari bina yapı maliyeti III-A yapı sınıfına göre, kantar ve alım binaları bina yapı maliyeti II-B yapı sınıfına göre hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m² birim bedeli 694.-TL, yapı sınıfı II-B olan yapıların m² birim bedeli 419.-TL'dir. Yapılar 2008 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %10 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı			7.000,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)			694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			4.858.000,00 ₺
Amortisman	10%		485.800,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		İDARİ BİNA	
Toplam İnşaat Alanı			320,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)			694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			222.080,00 ₺
Amortisman	10%		22.208,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		ALIM BİNALARI	
Toplam İnşaat Alanı			210,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)			419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			87.990,00 ₺
Amortisman	10%		8.799,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		KANTAR BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı			30,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)			419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			12.570,00 ₺
Amortisman	10%		1.257,00 ₺
Saha Düzenlemesi			500.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri			4.872.200,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)			4.870.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	120 TL/M ²	X	23.274,44 M ²	=	2.793.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	644,18 TL/M ²	X	7.560,00 M ²	=	4.870.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					7.663.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 2.793.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 4.870.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 7.663.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Ancak taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza emsal nitelikte depo bulunmadığından, bu yöntem uygulanamamıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından, “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Bölgede emlak danışmanlığı yapan ilgililerden taşınmazın aylık kira değeri hakkında görüşler alınmış, ancak bölge genelinde kapitalizasyon oranı hesaplamasında kullanabileceğimiz depo kira geliri ve depo satış bedellerine ilişkin veri olmadığından “Gelir Yaklaşımı” yöntemi de kullanılmamış; yalnızca “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. “Maliyet Yaklaşımı” yönteminde kullanılan arsa değeri tespitinde, yine bölgede mevzi imar planı yapılmış arsa emsali bulunmadığından, plansız alanda kalan ve tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar dikkate alınarak, karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından bölgede emlak danışmanlığı yapan ilgililerden taşınmazın aylık kira değeri hakkında görüşler alınmıştır. Alınan görüşler doğrultusunda değerlemeye konu olan 282 ada, 31 parsel nolu taşınmazın aylık kira değerinin **35.000.-TL**, yıllık kira değeri ise **420.000.-TL**’dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 7.663.000.-TL (YediMilyonAltıYüz-AltmışÜçBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

160 ADA 43 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.663.000.-TL	2.007.440.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 9.042.340.-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Fatih TÜRKYILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

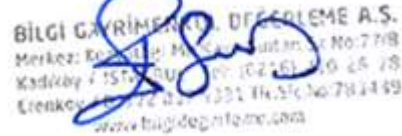
SPK Lisans No: 403926



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488





BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE / T.C. Sicil No: 26 26 28
Etiler Köyü / Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE / T.C. Sicil No: 28 28 28
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	ORDU	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	ÜNYE									
Mahallesi										
Köyü	YÜCELER									
Sokağı										
Mevkii	YAU									
Satış Bedeli	000	Pafta No:	P.58	Ada No.		Parsel No.	1328	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
Niteliği	1 EK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARI BİNA VE ARSASI									
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 27521196									
Edinme Sebabı	Tamamen REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerden Ürünvan Değişikliği işleminden									
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	4209	14	1593		16/05/2010	Cilt No.				
Sahife No.	 Sicilinde Uyğundur. Uysal Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : Mühyeye ve diğer hatlar ile ilgili konulara katılma maracları odinmelidir. ** Tebliği Kanunu hükümleri gereğince idare departmanı için Tapu Sicil Yürürlüğüne İstisnalar.										

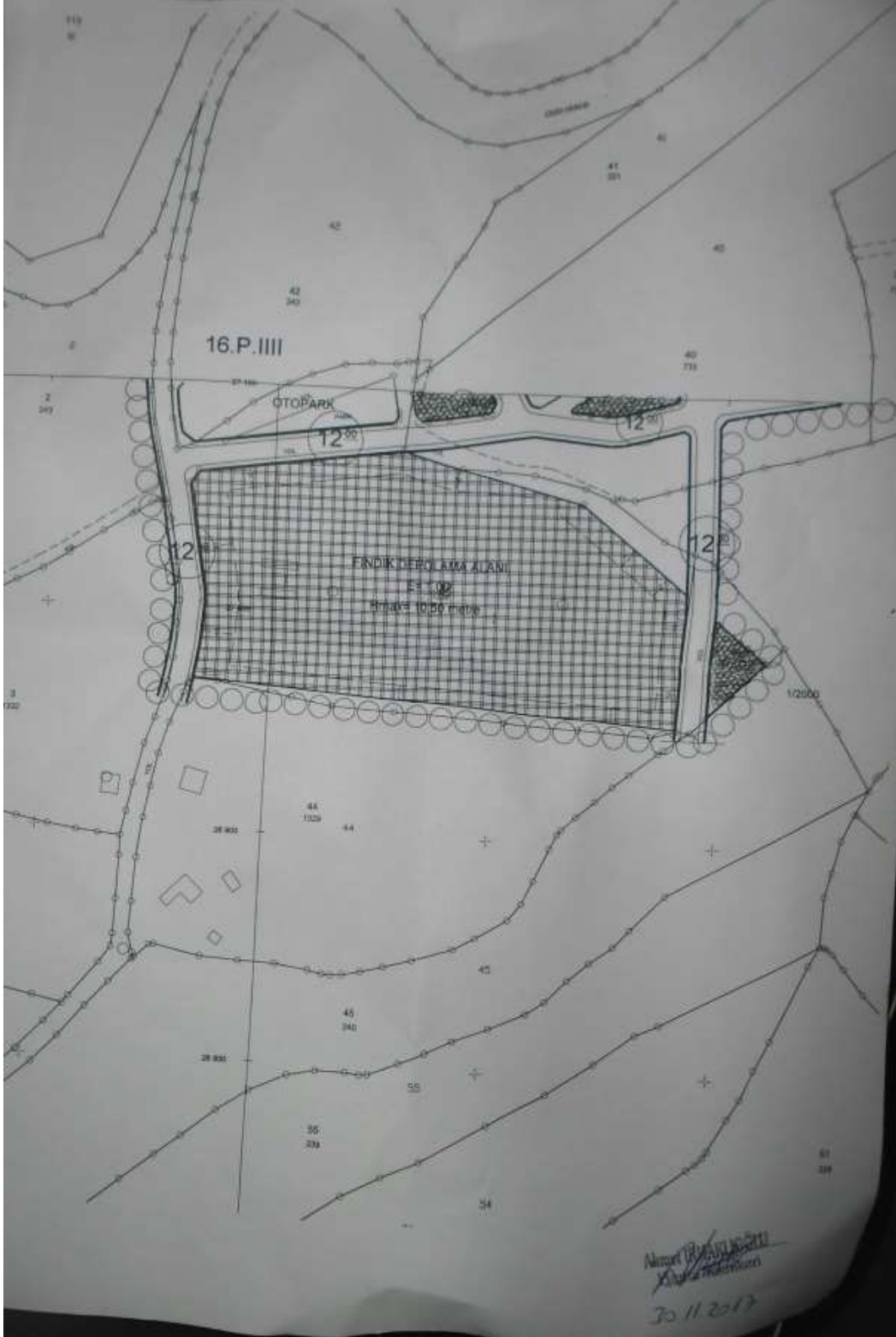
TAKBİS**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: AÖSM FESER		Tarih: 12/4/2017 11:08:10 AM	
MakbuzNo: 056717176709	DokümanNo: 20171204-1317-F01530	BaşvuruNo: 17670	
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	160/43
Taahhüt ID:	34104351	Yüzölçüm(m2):	23274.44
İl/İlçe	ORDU/ÜNYE	Ana Taahhüt Sıfatı:	Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdare Bina Ve Arsa
Kurum Adı:	Ünye İM		
Mahalle/Köy Adı:	YÜCELER M		
Mevki:	Yalı		
Cilt/Sayfa No:	14/1552		
Kayıt Durum:	Aktif		

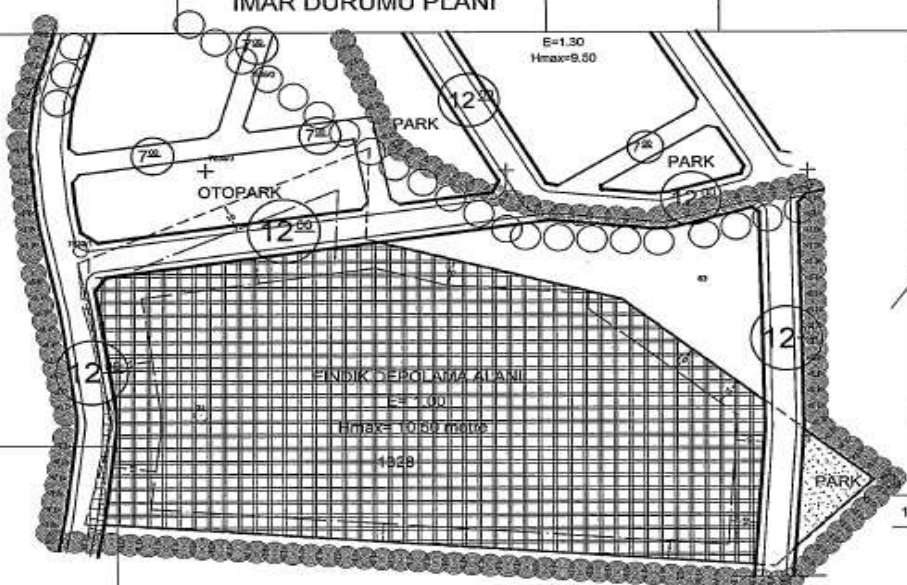
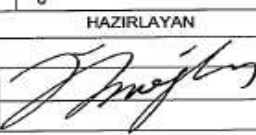
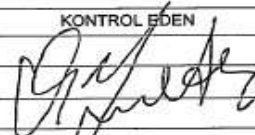
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Nispet) Sistem No	Malik	El Birliği No	Nispet Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yerli	Terkin Sebebi- Tarih-Yerli
(M) 262221246	(SN: 6590583; BEYSAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME CİFTLİĞİ A.Ş. VKN: 7350441817	-	1 / 1	23274.44	Ünye İM 3402 S.Y.NIN İDARE Mİ. Gereğince Yenilenim Tesviki 20/02/2014 - 1865	-

İMAR DURUMU



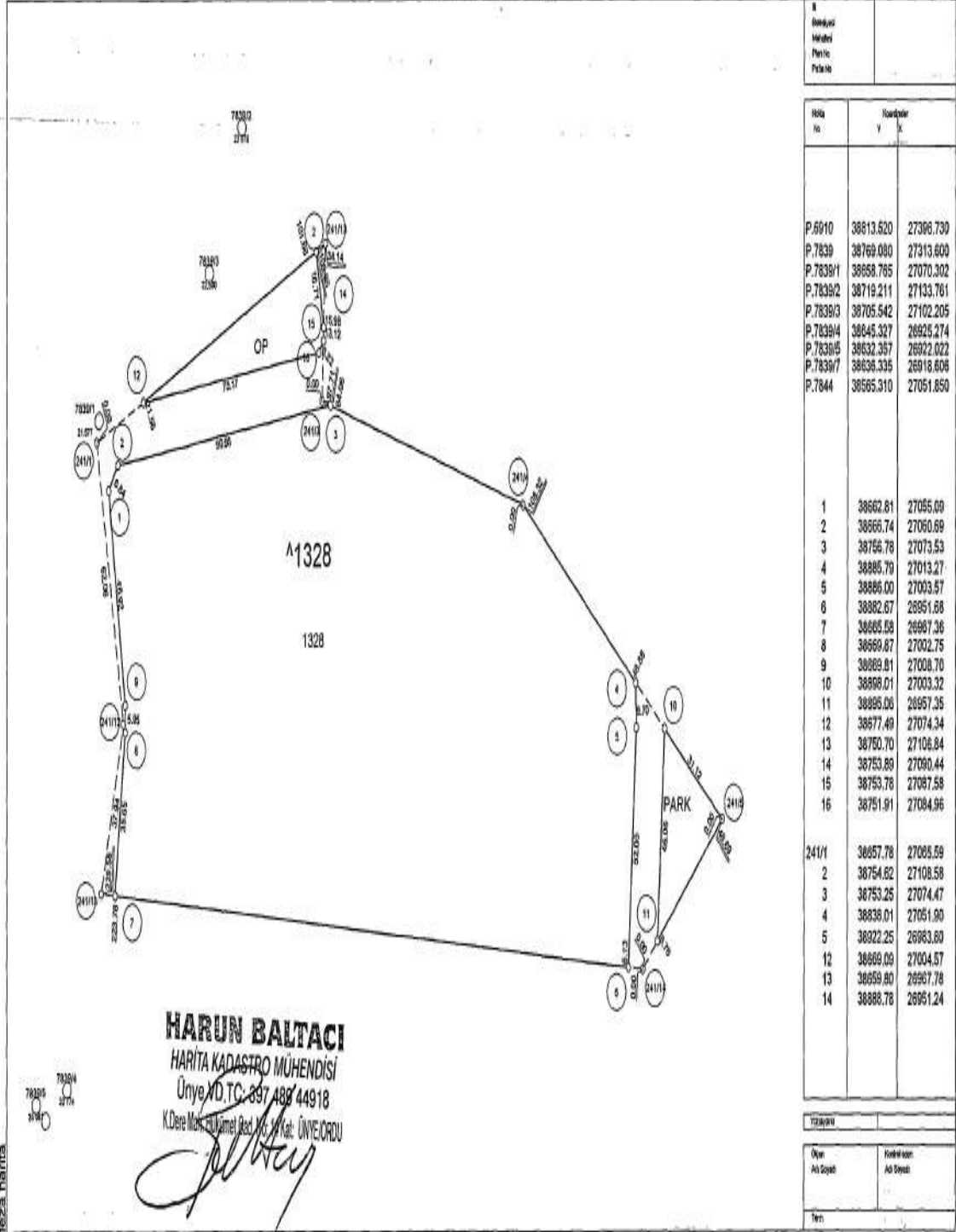


TARİH:	28.05.2008	T.C. ÜNİYE BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU PLANI	PARSEL SAHİBİ:	REYŞAŞ TAŞIMACILIK					
SAYI:	102		ADRESİ:	YÜCELER MAH.					
MAKBUZ NO:	2131								
									
_BU ÇAP 01.04.2008 TARİH VE 157 SAYILI B.M.K GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.									
Ölçek: 1/500									
KADASTRO DURUMU			İMAR DURUMU						
MAHALLESİ:	YÜCELER KÖYÜ		İMAR PAFTA NO	16 R IV	ÖN CEPHE UZUNLUĞU	-----			
CADDESİ/SOKAĞI:			İNŞ. NİZAMI	E=1.00	ÖN BAHÇE UZUNLUĞU	-----			
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	KAT ADEDİ	Hmax=10.50 m	YAN BAHÇE UZUNLUĞU	-----	
	58	---	1328	21497.70	BİNA YÜK.	Hmax=10.50 m	ARKA BAHÇE UZAKLIĞI	-----	
			BİNA DERİNLİĞİ	-----	ÇATI MEYİLİ: %33				
					(*) BİNA YÜKSEKLİĞİNE SU BASMAN KOTU DAHİLDİR (*) ÇİNS TAŞIHI YAPILARAK GAYRİMENKULÜN VAŞFI ARSNALINE GETİRİLMEDEN YENİ İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ				
OTOPARK GRUBU			BİNANIN KOORDİNATLARI		Y X				
SİT BÖLGESİ İÇİNDE OLUP OLMADIĞI			Arkeolojik Sit		Kentsel Sit		Dışında		
ÇEVRESİNDE KORUNACAK TARİHİ ESER OLUP OLMADIĞI			Var		Yok		Yok		
KAPALI ÇIKMA:									
AÇIK ÇIKMA:									
ÖZELLİKLER			-A İŞARETLİ KISIMIN() YOLA TERK EDİLMEDEN B İŞARETLİ() YOLDAN İHDAS EDİLMEDEN		0				
HAZIRLAYAN			KONTROL EDEN		TASDİK EDEN				
İMZA:									
TARİH:									
1 -Bu İmar durumuproje düzenlemeşin geçerlidir. Bu belge ile inşaat yapılmaz					2 -Bu belge verildiği tarihten itibaren bir yıl geçerlidir. Bu süre içinde yapılan İmar planı değişiklikleri nedeniyle herhangi bir hak talep edilemez.				



ADA RÖLEVE KROKİSİ

ADA: K1328





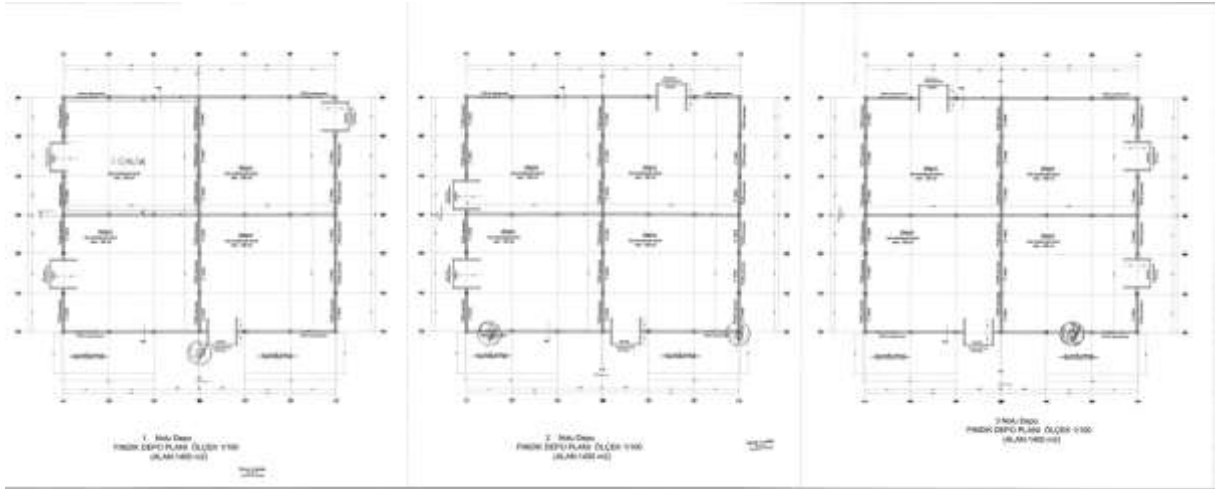
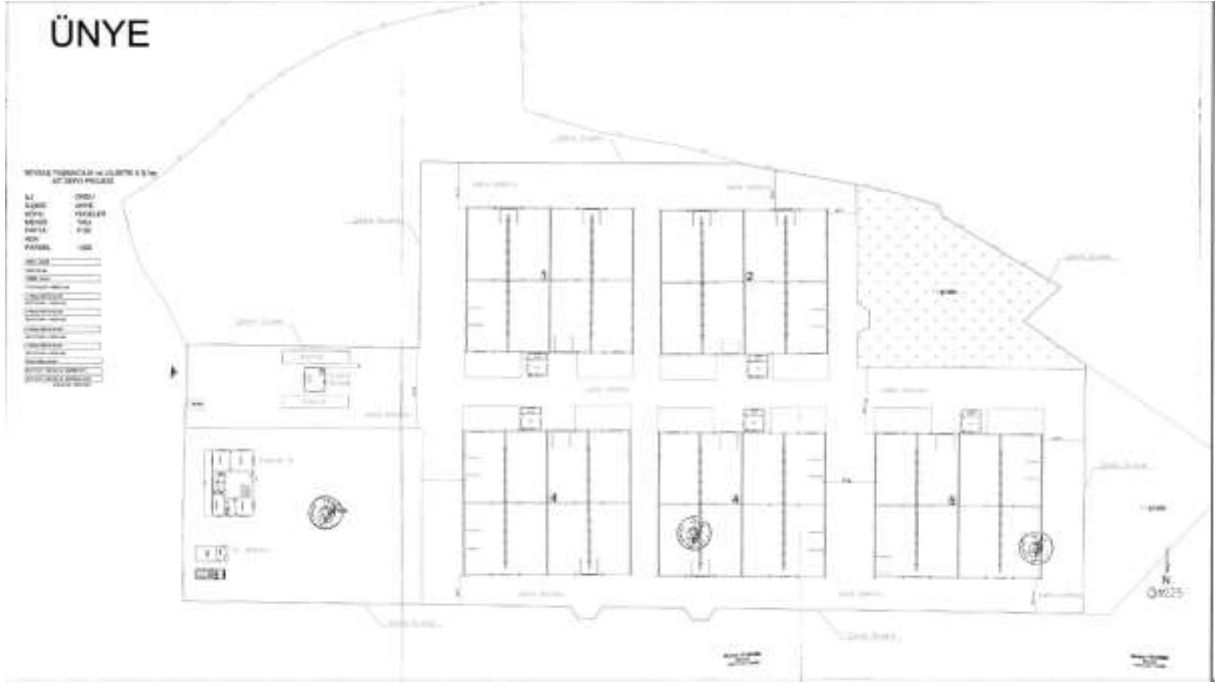
No	Koordinatlar	
	Y	X
P.8010	38813.520	27306.730
P.7839	38769.090	27313.600
P.7839/1	38858.765	27070.302
P.7839/2	38719.211	27133.761
P.7839/3	38705.542	27102.205
P.7839/4	38845.327	26925.274
P.7839/5	38832.357	26922.022
P.7839/7	38838.335	26918.608
P.7844	38865.310	27051.650
1	38662.81	27055.09
2	38666.74	27060.89
3	38756.78	27073.53
4	38885.70	27013.27
5	38886.00	27003.57
6	38882.67	26951.88
7	38665.58	26987.36
8	38669.87	27002.75
9	38889.81	27008.70
10	38898.01	27003.32
11	38895.08	26957.35
12	38677.49	27074.34
13	38750.70	27106.84
14	38753.89	27090.44
15	38753.78	27087.58
16	38751.91	27084.96
241/1	38657.78	27065.59
2	38754.62	27108.58
3	38753.25	27074.47
4	38838.01	27051.90
5	38922.25	26983.80
12	38669.09	27004.57
13	38659.80	26967.78
14	38888.78	26951.24

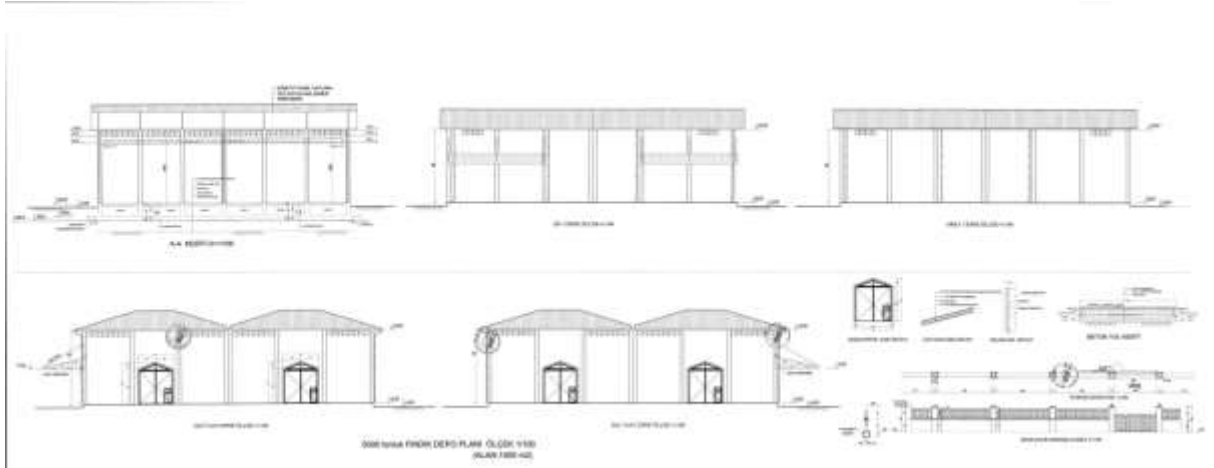
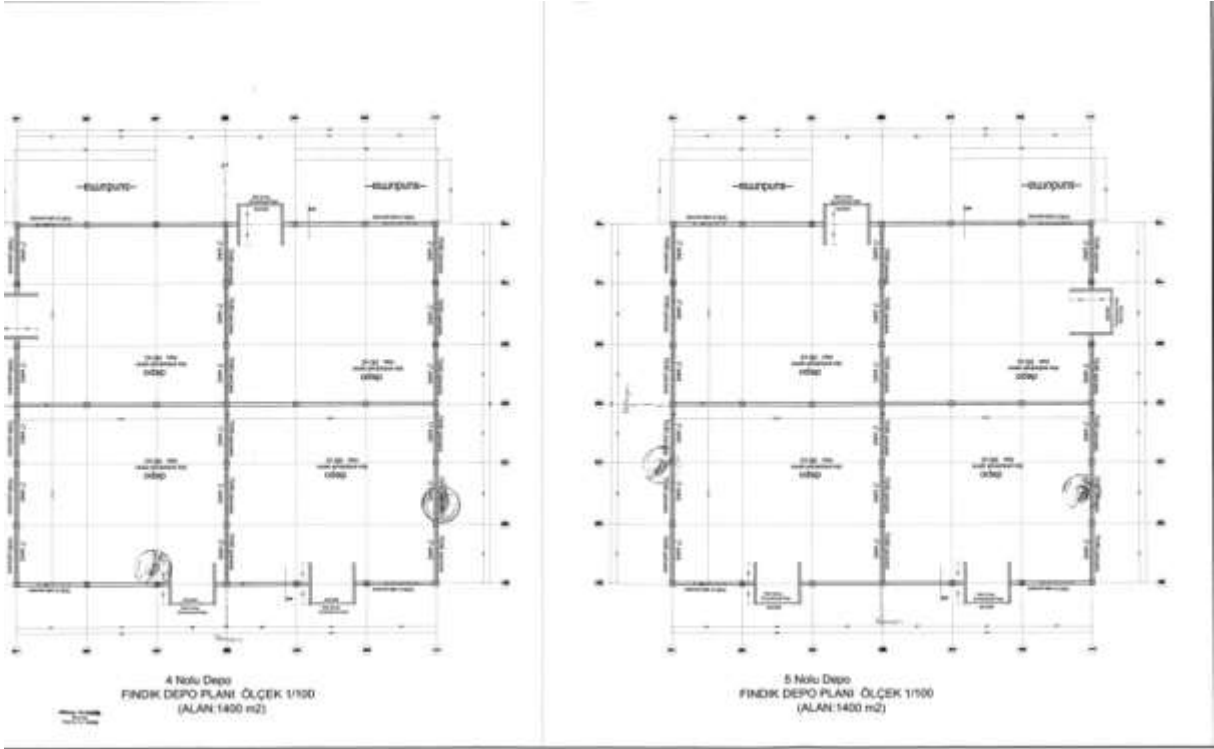
HARUN BALTACI
HARITA KADASTRO MÜHENDİSİ
Ünye M.D.T.C: 397 488 44918
K.Dere Mah. Gülşimel Bed. No: 2 Kat: ÜNVE/ORDU

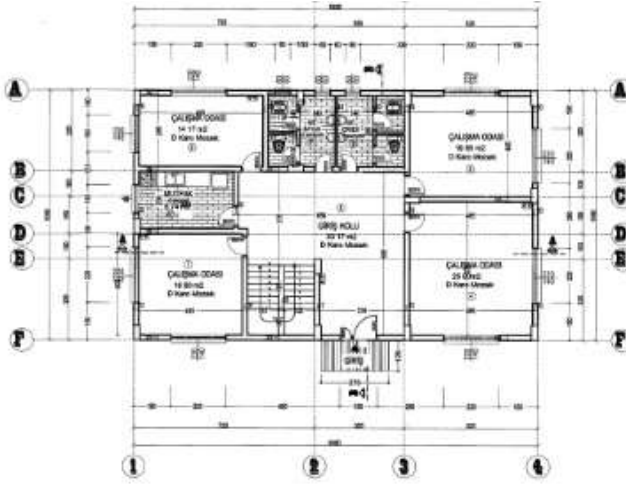
[Signature]

MİMARİ PROJE

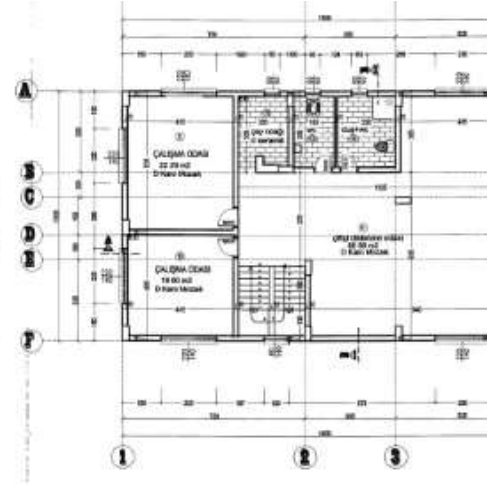
 PENAH mimarlık mühendislik		<p>* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ</p> <p>* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BUTÜNDÜR.</p> <p>* 5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ</p>					
H.HALİL MH YILMAZ İŞHANI K-3 NO 23		GEBZE/KOCAELİ					
www.penah.com.tr e-mail insaat@penah.com.tr - penahmmimarlik@hotmail.com							
Tlf • 0 262 646 85 42 Fax • 0 262 646 86 50		GSM 0 533 237 77 44					
M	PROJE MÜELLİFİNİN						
	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SICIL NO	BURO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Mimar 05.06.2008		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	ORDU	UNYE			58		1328
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ ALANI	KAT YUKS	HAREKETLİ YUK
							-
	SAHİBİ						
KULLANMA AMACI							
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
<p>MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM KAŞESİ Bu Proje Mimarlar Odası Şubesi Tarafından Verilmiş Olan No'lu Yetki Belgesi Mimar Tarafından Hazırlanmak Yasa Yönetmelik Şartname ve Standartlara Uygunluğu Odamız Tarafından Kontrol edilmiştir. Makbuldür. Tarih / /2008</p> <p>Ceyhan ÇERREHOĞLU TMMOB MİMARLAR ODASI İLÇE MİMARLAR ODASI UNYE</p>				05.06.2008 tarihinde onaylanmıştır. 			
İKDU ŞUBESİ				BELEDİYE ONAYI			





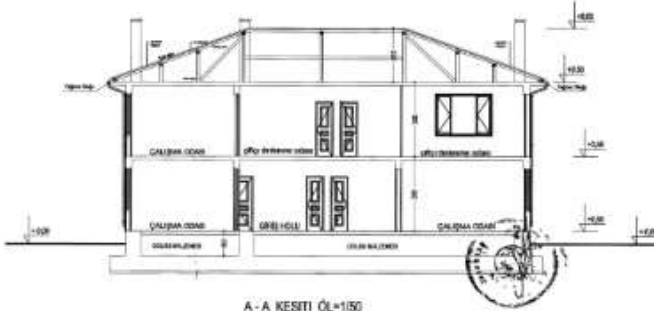


ZEMİN KAT PLANI ÖL=1/50
YİĞMA BİNA



NORMAL KAT PLANI ÖL=1/50
YİĞMA BİNA

-HİZMET BİNASI PLANLAR

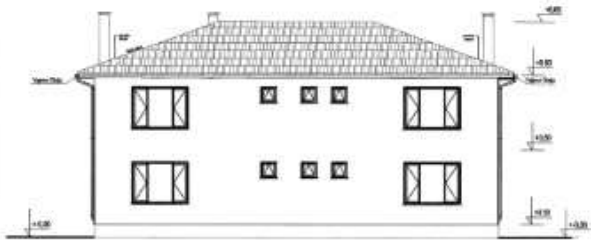


A - A KESİTİ ÖL=1/50
YİĞMA BİNA

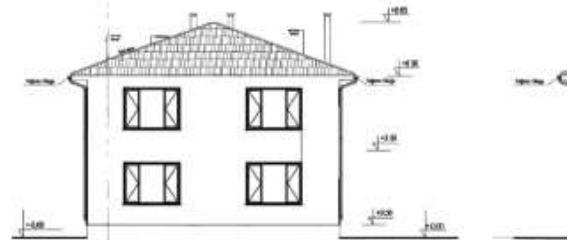


B - B KESİTİ ÖL=1/50
YİĞMA BİNA

-HİZMET BİNASI KESİTLER -



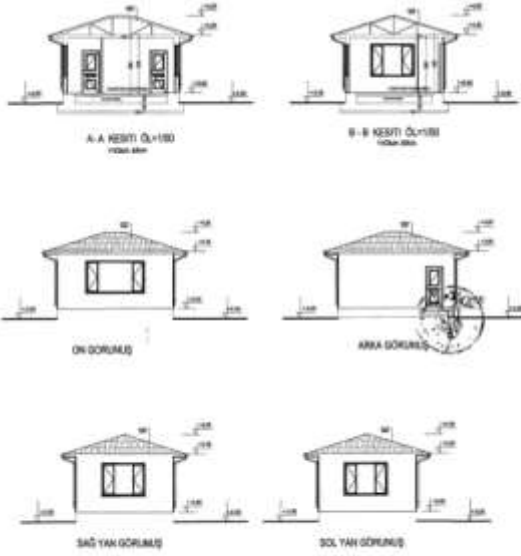
ARKA GÖRÜŞÜ



SAĞ YAN GÖRÜŞÜ



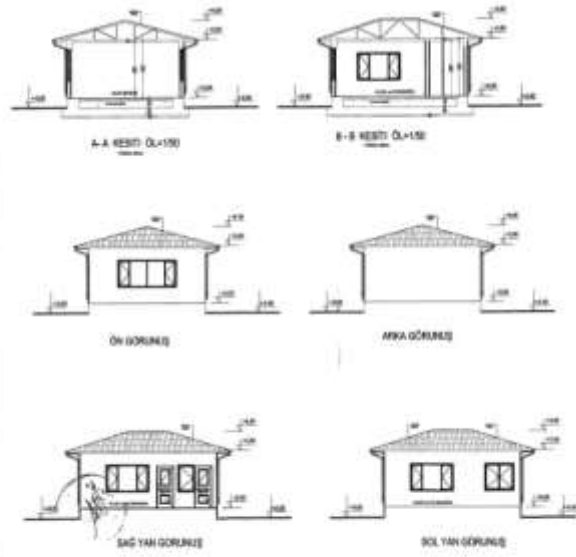
-KANTAR KUMANDA BINASI-



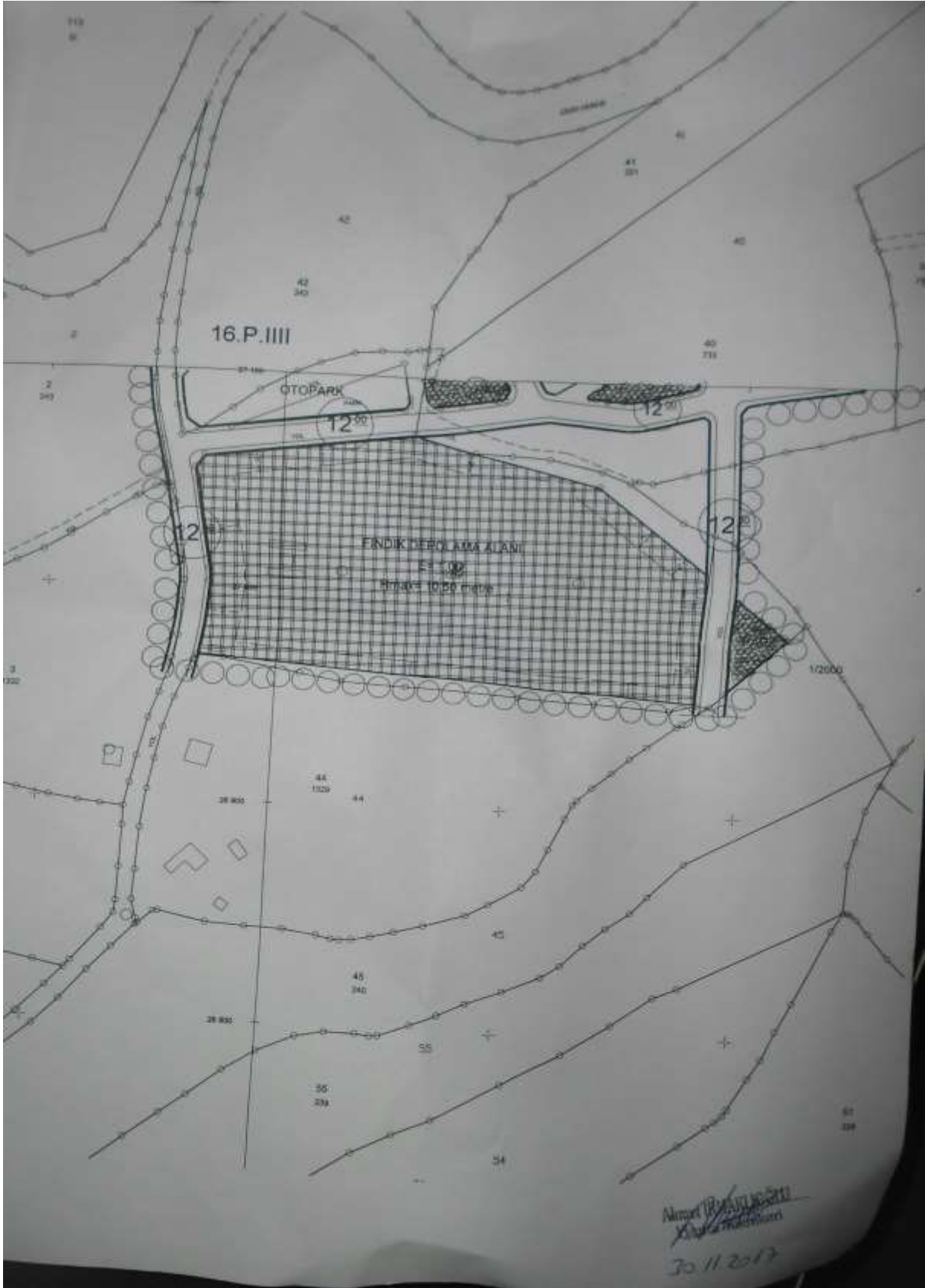
-KANTAR KUMANDA BINASI KESİT ve GÖRÜNÜŞLER-



-ALIM ve KUMANDA BINASI-



-ALIM ve KUMANDA BINASI KESİT ve GÖRÜNÜŞLER-



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.03.2015

No : 403926

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Fatih TÜRKYILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 26.04.2007	No : 400488	
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		
Esra BAŞÇINAR		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tüvrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı