



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ORDU / ÜNYE

ARALIK, 2014

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	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
BÖLÜM 10. SONUÇ	27
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2014 / 2014-SPK051	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.12.2014	
RAPOR TARİHİ	31.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Köyü, 58 pafta, 160 ada 43 parsel üzerindeki 5 adet depo binası ve idari bina ve arsası	
ADRES	Yüceler köyü, Yalı mevkii, 58 pafta 160 ada 43 parsel Ünye / Ordu	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü 58 pafta, 160 ada 43 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	160 Ada 43 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla “FINDIK DEPOLAMA ALANI”nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	23.274,44 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	7550 m ² (Mimari projeye göre) 7550 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	KDV HARIÇ BEDEL; 8.410.000 TL (SekizmilyondörtüzyüzonbinTürk Lirası) (3.620.319 USD – 2.976.148 €) KDV DAHİL BEDEL; 9.923.800 TL (DokuzmilyondokuzyüzyirmiüçbinsekizyüzTürk Lirası) (4.271.975 USD – 3.511.855 €)	
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 firmamız ve çalışanlarının herhangi bir ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı 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 bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- 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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK051 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Ordu ili, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 160 ada 43 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2014 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	11.12.2012	27.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK026	2013-SPK049	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	7.929.000TL	8.275.000TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli 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 değerin 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 takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER 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.

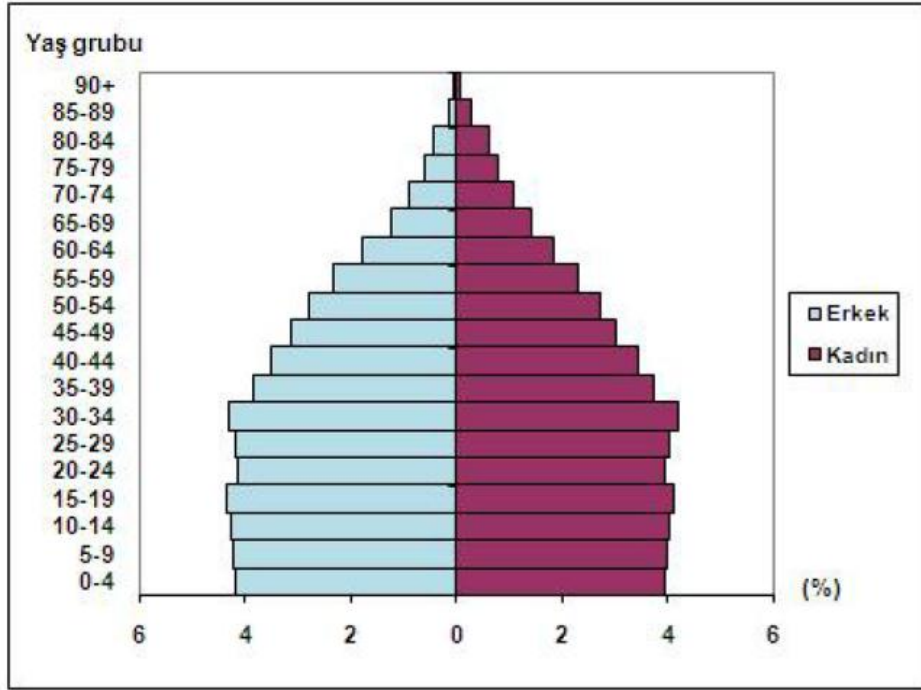
31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortanca yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm ve Beklentiler 2014 Raporu 2013 yılı Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde ve belli başlı gelişmekte olan ekonomilerde son aylarda yaşanan iyileşmeler neticesinde küresel ekonomik görünümün iyileşmeye başladığı belirtilmiştir. Avro Bölgesinde daralmanın etkileri zayıflamaya başlarken, ABD’de iç tüketimin canlanmaya başlaması ve istihdam verilerinin iyileşmesiyle beraber gelişmiş ekonomilerde ekonomik aktivite güçlenmeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerin yanında başta Çin ve Hindistan olmak üzere birkaç önemli gelişmekte olan ekonomide geçmiş iki yıldaki ekonomik yavaşlamanın sonlanmaya başlaması gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde küresel büyümenin itici unsurları olarak görülmektedir.

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası etkileridir. FED’in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1’den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin yüzde 3 ve gelişmekte olan

ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olmuştur. Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi,

Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit'in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde

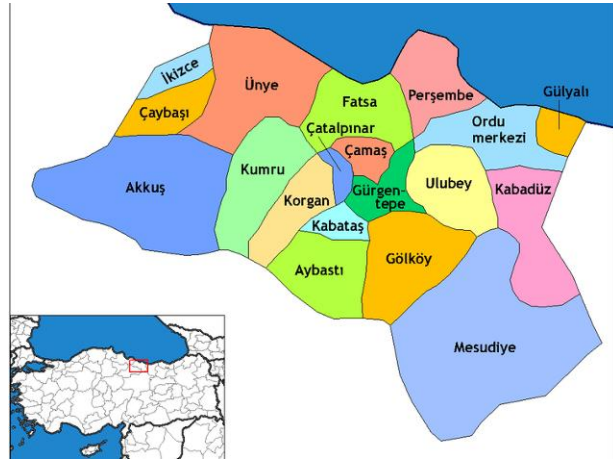
gerçekleşmiştir. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlanmıştır.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. Aralık 2013'ten itibaren yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında da benzer hareketini sürdürmüş ve %8,39 gerçekleşmiştir.düzeyinde

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ORDU İLİ

0-41 Ordu İli, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı olan ildir. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Giresun, batısında Samsun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri ile çevrilidir. Orta ve Doğu Karadeniz bölümlerinde toprakları bulunmaktadır. Yüzölçümü 5.963 km²'dir. Ordu ilinin 2013 yılı ADKS ' ne göre nüfusu 731.452'dir. Ordu 1920 yılında bağlı olduğu Trabzon'dan ayrılmış, 4 Nisan 1920 tarihinde il statüsüne kavuşmuştur. Ordu 2013 yılında Büyükşehir statüsüne ulaşmıştır. 2010 TÜİK verilerine göre ilin merkez ilçeyle beraber 19 ilçe, 53 belde ve 481 köyü bulunmaktadır.



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

4.2.2. ÜNYE İLÇESİ

Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz bölümünde Ordu ilinin kuzeybatısında yer alır. Orta Karadeniz Bölgesi'nin 2'nci en gelişmiş ilçesidir, Ordu iline bağlı bir ilçedir. Doğusunda Fatsa, batısında Terme, güneyinde Çaybaşı, Akkuş ve Kumru ilçeleriyle komludur. Kuzey sınırını Karadeniz kıyıları çizer. Ordu merkez ilçeye 63, Samsun merkez ilçeye 90 km mesafededir.



Ünye ilçesi'nin yüzölçümü yaklaşık 440 km²dir. İlçenin nüfusu 2013 adrese dayalı genel nüfus sayımına göre 118.201 kişidir. Köy sayısı yaklaşık olarak 150 civarındadır

ilçe ekonomisi temel olarak tarıma dayanmaktadır. ilçe yerleşkesinin büyük kısmını fındık bahçeleri kaplamaktadır. Ünye de hurma, mısır, karalâhana ve son yıllarda iklimin elverişliliği nedeniyle kivi üretimi artmaktadır. Tarım dışında ilçenin en büyük sanayi kuruluşu Ünye Çimento Fabrikasıdır.

Ordu ili, Ünye ilçesi deprem haritasına göre 3“üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

4.2.3. SEKTÖREL ANALİZ

Lojistik; bir ürünün ilk üreticiden son tüketiciye kadar olan nakliye, depolama, gümrükleme, ambalajlama, dağıtım gibi tüm süreçlerini ifade eder. Bir başka tanımla lojistik; doğru ürünü, doğru yerde, doğru zamanda, doğru miktarda, doğru şekilde, doğru kalitede, rekabetçi bir fiyatla sağlamaktır. Ülkelerin gelişmişlik ve kalkınmışlık düzeylerini anlamamızı sağlayan en önemli yapıtaşlarından biri, o ülkenin ekonomik göstergelerdir. Bu göstergelerin pozitif yönlü ve yüksek olması, ülkenin ekonomik, sosyal, psikolojik ve kültürel dokusuna olumlu yönde etkileri yapmaktadır. Bu etkiler, toplumdaki bireylerin kültür, yaşam ve refah seviyelerini yükselterek kalitesini artırmaktadır. Söz konusu bu ekonomik göstergelerin değişiminde ve yükselmesinde en önemli rolü oynayan araçlardan biride lojistikdir. Lojistik, ekonomik yapı içerisinde üstlenmiş olduğu bu rolle, ülke ekonomisine birçok yönden değer ve katkı sağlamaktadır. Dolayısıyla sağladığı bu değer ve katkı toplumun gelişmişlik düzeyi üzerinde ikincil dereceden bir rol oynamaktadır.

Lojistik sektörü, dünyada yılda 5 trilyon Euro, AB ülkelerinde ise 600 milyar Euro üzerinde bir pazara ulaşmıştır. Lojistik sektörünün 2004 yılı potansiyeli ise dünya genelinde 4 trilyon dolar, Kuzey Amerika’da 1,2 trilyon dolar, Avrupa Birliği’nde 1 trilyon dolar dır.

Lojistik iş potansiyeli son beş yıldır, her yıl dünya GSMH artışına göre % 5 oranında artarken lojistik pazarı küreselleşme, dış kaynak kullanımının artması, ölçeklerin büyümesiyle % 20 oranında artmaktadır. Türkiye’de ise Gayri Safi Milli Hasıla’nın % 10-13’üne denk gelen 30 milyar dolarlık bir potansiyele sahiptir.

Sektördeki hızlı değişim ve çözümlerin çeşitlenmesi beraberinde firma yapılarında da değişiklikler getirmektedir. Öngörüler önümüzdeki yıllarda birleşmeler ve satın almalarla firma adetlerinin azalacağı ve hacimlerin büyüyeceğini göstermektedir. Tüm bu sebeplerle yaşanan değişim, oluşan hizmet ve fiyat rekabeti mevcut sektör risklerinin de değişmesi ve çeşitlenmesine sebep olmaktadır.

Lojistik pazarında gelecekte öne çıkacak coğrafyalar olarak sırasıyla Asya-Pasifik, Latin Amerika, Doğu Avrupa ve Afrika-Ortadoğu bölgeleri ifade edilmektedir. Ülkemizin üç kıtanın kesişme noktasında bulunması gelecekte lojistik sektörünün bu bölgede doğacak pazarda önemi ölçüde pay almasına imkân tanıyacaktır. Türkiye coğrafi konumuyla yakaladığı bu avantajı doğru

kullanabilirse, Ortadoğu-Asya-Avrupa üçgeninde önemli bir transfer merkezi haline geleceği düşünülmektedir. Demiryollarında lojistik gelişmeler incelendiğinde Türkiye'nin stratejik önemi dikkat çekmektedir. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, altı sınır komşusunun olması ve her şeyden önemlisi Asya ile Avrupa arasında bir köprü olması, ülkemizde lojistiğin özellikle de jeopolitik açıdan önemlidir. Bu kadar önemli bir konuma sahip olan ülkemizde karayolu taşımacılığındaki ilerlemeler, özellikle son yıllarda dikkat çeker nitelikte artış göstermektedir. Avrupa'nın en geniş tır filolarından birine sahip olan ülkemizde, yapılmaya başlanılan duble yolların inşasının hızla devam etmesi, İstanbul'da yapımı devam eden üçüncü köprü, Marmaray projesi, İstanbul-İzmir hattını karayolu ile oldukça kısaltacak yeni otoban çalışması, ülkemizdeki karayolu taşımacılığında yaşanan artışa verilen altyapı destekleri olarak göze çarpmaktadır; ancak yaklaşık 65.000 km'ye yakın karayoluna sahip ülkemizin otobanının ise yaklaşık olarak 2.000 km olması, hiç kuşkusuz son derece düşük ve bu nedenle hızla yükseltilmesi gereken bir rakamdır. Yapılan yolcu taşımacılığının yaklaşık % 95'inin, yük taşımacılığının ise % 90'ının bu yollarla gerçekleşmesi, üç tarafı denizlerle çevrili olan bir ülkenin denizyolu taşımacılığında ne kadar geride olduğunun göstergesidir.

Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım göstermiştir. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980'lerle 1990'lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturmaktadır. Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini çekmektedir. Kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapının oluşması sonrasında 90'lı yıllarda atılıma geçilmiştir. Türk lojistik sektörü 2000 yılının başına gelindiğinde emekleme evresini geride bırakarak, yerli ve uluslararası şirketlerle işbirliğine giden, yurtdışı bürolar açan, kalite çitasını yükselten, dinamik bir sektör haline gelmiştir. Hizmet sektörlerinden biri olan lojistik sektörünün, ülkemizde turizmden sonra en fazla potansiyel barındıran ikinci sektör konumundadır. Türkiye; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkaslar, Hazar, Orta Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkeleri için bir dağıtım ve toplama (aktarma) merkezi olabilecek özelliği ile uluslararası lojistik açısından da çok uygun bir konumdadır. Dış Ticaret Müsteşarlığı, dış ticarete lojistiğin artan önemine paralel olarak 2007 yılı başında Anlaşmalar Genel Müdürlüğü bünyesinde "Dış Ticarete Lojistik Daire'sini kurmuştur.

Türkiye lojistik sektöründeki şirketlerin verdiği başlıca hizmetleri; uluslararası ve yurt içi kara nakliye, depo dağıtım, proje taşımacılığı, gümrüksüz depolama, nihai tüketim noktasına dağıtım ve konteyner taşımacılığı oluşturmaktadır.

Lojistik firmalarının hizmet verdiği sektörlerde tekstil-konfeksiyon ilk sırada yer alırken, bunu sırasıyla otomotiv, perakende–gıda, inşaat malzemeleri, kimya, demir-çelik ve makine sektörleri takip etmektedir.

Dünya Ekonomik Forumu çerçevesinde yayınlanan endekse göre, dünya genelinde en hızlı yükselen 39 pazar karşılaştırılmış ve ülkelerin lojistik çekiciliğini değerlendirilmiş olup, lojistik alanında Türkiye dünyanın en hızlı gelişen 10 ülkesi arasında gösterilmiştir. Endekste Türkiye'nin en büyük avantajının, coğrafi konumunun üretim ve tüketim merkezlerine yakınlığı belirtilmiştir. Son yıllarda, Türkiye ekonomisinin gelişmesine paralel bir ivme yakalayan lojistik sektörü; coğrafi avantajını da kullanarak 20 yıl gibi kısa bir sürede bölgesel güç olmayı başarmıştır.

Türk lojistik sektörü bugün sahip olduğu 1.500 şirket ve 46.000 araçla Avrupa'nın en büyük filosuna sahip. Türkiye'nin 2023 yılı hedefi olan 500 milyar dolarlık ihracat hedefine uygun bir ivme sergileyen sektörün 2023 yılında 50 milyar dolarlık ciro sağlaması beklenmektedir.

Ülkemizde lojistik faaliyetlerinin % 75'i halen üretim yapan firmaların kendi iç bünyelerindeki kaynaklar tarafından karşılanmaktadır. Bugün Türkiye, Doğu-Batı arasındaki 600 milyar dolarlık mal hareketinin geçiş noktasında; karayolları, demiryolları, üç tarafını çevreleyen denizleri, havaalanları ve dağıtım merkezleri ile Avrasya ticaretinin kalbinde; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkasya, Orta Asya, Kuzey Afrika ve Ortadoğu arasındaki mal (ve hizmet) akımlarının bağlantı merkezi konumundadır. Sahip olduğu bu stratejik konum sayesinde bu coğrafyanın en önemli ve değerli lojistik üssü olma potansiyeline sahiptir .

İhracat ve ithalatta özellikle son yıllarda kaydedilen büyüme lojistik sektörüne de yansımaktadır. Lojistik sektörü, orta ve uzun vadede büyüme potansiyeli yüksek sektörlerin başında gelmektedir. Sektördeki ciro artışları, sektör büyümesinin 2015 yılında 120-150 milyar dolara çıkacağını göstermektedir. Yabancı şirketlerin sektöre ilgisinin, buna paralel olarak sektördeki yabancı sermayenin artısının devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye'deki mevcut toplam depolama alanı stoğunun yüzde 60'ı sanayi ve üretim tesislerinin yoğunlaştığı İstanbul'da ve Gebze'de yer almaktadır.

2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m² ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon metrekareye ulaştığı görülmektedir. Pazardaki kullanılabilir stoka ve kur dalgalanmalarına rağmen, 2014 yılı lojistik sektörü birincil kira değerleri metrekaresi 6,5-7 dolar seviyeleri aralığındadır. JLL Türkiye'nin "Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Raporu” verilerine göre 2013 yılının ilk yarısında İstanbul ve Kocaeli bölgesinde 259 bin 799 metrekare işlem gerçekleştirilirken, 2014’ün ilk yarısında gerçekleşen işlem büyüklüğü 373 bin 523 metrekare olmuştur. Bu kapsamda 2014 yılının birinci yarısında gerçekleşen lojistik sektörü kiralama işlem hacminin, önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 44 arttığı görülmektedir.

Tesis büyüklüğü açısından 20 bin metrekare ile 50 bin metrekare arasında alan sağlayan lojistik tesisler verimlilik ve işletme karlılığı açısından Türkiye lojistik pazarı kiralama işlemlerinde en fazla tercih edilen alan aralığı olarak öne çıkmaktadır. Birincil lojistik pazarları olan İstanbul ve Kocaeli’ye olan ilgi, A sınıfı lojistik arzına yönelik büyüyen taleple birlikte, 2014 yılının birinci yarısında daha da artmıştır. Avrupa Yakası’nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası’nda Kurtköy ve Tuzla, Kocaeli’de ise Çayırova-Gebze-Dilovası aksı en çok tercih edilen bölgelerdir. Bu bölgelerin 3. Köprü, Kuzey Çevreyolu ve İzmit Körfez Geçiş Köprüsü projeleriyle birlikte, önümüzdeki dönemde önemini daha da arttıracakları öngörülmektedir.

Türkiye, depolama alanında kiralama ve satışın yanı sıra en verimli depoların tasarımı konusunda da hizmet vermektedir. Türkiye’de depo arsa maliyetleri artış göstermektedir. Genellikle Türkiye’de yatırımcılar hem inşaat maliyeti hem de ekipman yatırım maliyetinin artması nedeniyle depolarda yükseklik 12.5m. tercih edildiği görülmektedir.ekonomi tarım ve hayvancılık sektörlerine dayalıdır ve sanayi ise gıda sektörü başta olmak üzere bazı sektörlerde gelişme aşamasındadır. Sanayi sektörü henüz gelişme aşamasında olmakla birlikte, ilde ülkemizin sayılı sanayi kuruluşları arasında yer alan büyük işletmeler de mevcuttur. Mevcut tesislerin tamamına yakını yörenin doğal kaynak zenginliğini değerlendirmeye yönelik olarak kurulmuştur. Bütün bunların yanında küçük ölçekte Süt işleme tesisleri mevcuttur.

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

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

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

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

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

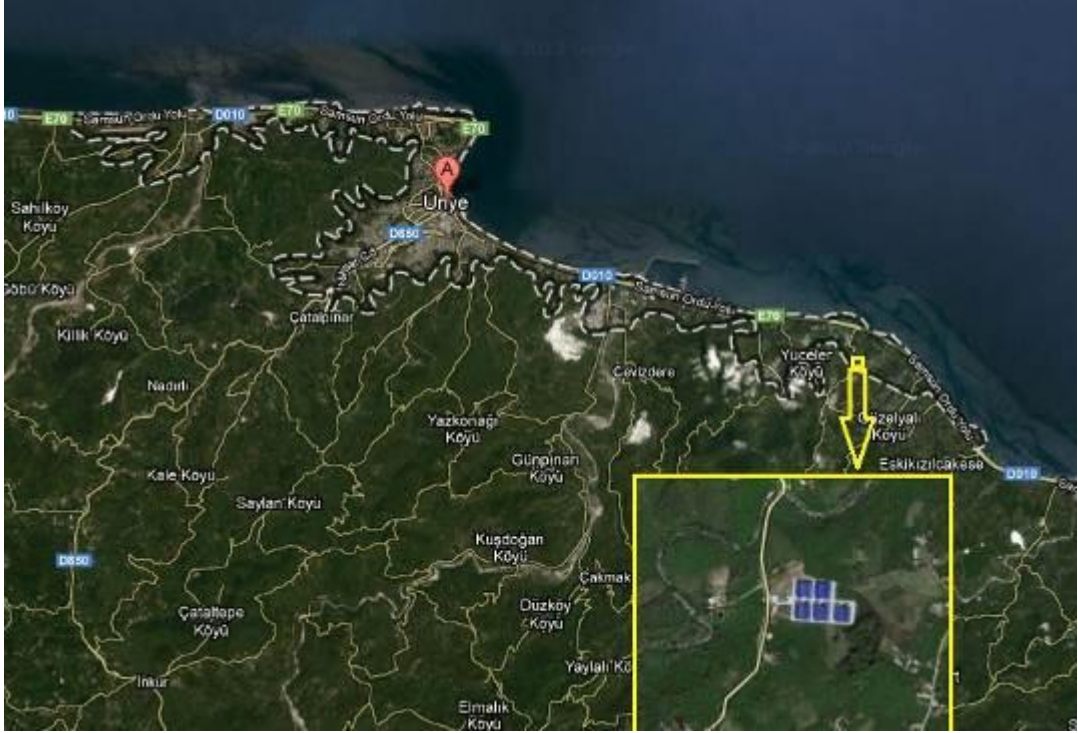
Değerleme konusu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, Yalı mevki, 58 pafta 160 ada 43 parsel üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 9.5 km güneydoğu, Karadeniz sahil yoluna 800 metre güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; seyrek dokuda inşa edilmiş 1-3 katlı bahçeli köy evleri, birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgedeki arazilerin büyük bölümü fındık bahçesi niteliğindedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



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

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ORDU
	İLÇESİ	ÜNYE
	KÖYÜ	YÜCELER
	MEVKİİ	YALI
	PAFTA	58
	ADA	160
	PARSEL	43(E: 1328)
	NİTELİĞİ	TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	23.274,44 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	14
	SAHİFE	1593
	HİSSE	TAM
	TARİH	11.02.2014 kesinleşme tarihi(3402 S.Y. 22/A md. gereğince yenilenmenin tescili
	YEVİMİYE	1866

TAKYİDAT BİLGİLERİ

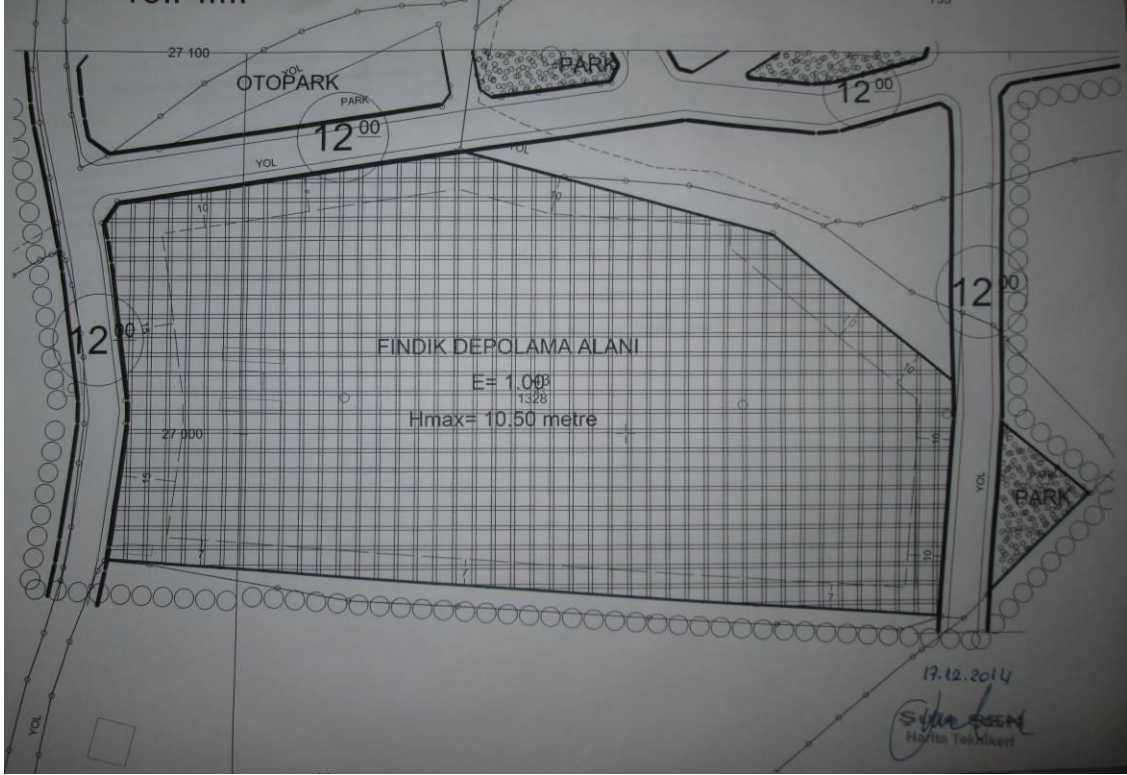
Konu mülkün bağlı bulunduğu Ordu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 17.12.2014 tarihin, saat 13:45 itibari ile yapılan incelemede taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1.İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

160 Ada 43 (E:1328 parsel) numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla “FINDIK DEPOLAMA ALANI”nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 05.06.2008

Yapı Ruhsatı :

- 05.06.2008 tarih 324/11/176 sayılı yeni yapı ruhsatı (7000 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 14.07.2008 tarih 122/24/78 sayılı (7000 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 58 pafta 160 ada 43(E:1328) parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yığma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 5adet depo binası, tek katlı yığma kantar-kumanda binası, tek katlı 5 adet yığma alım-kumanda binasıdır. Parsel yamuğa benzer geometrik forma ve eğimli arazi yapısına sahiptir.Taşınmaz boş durumdadır.

Depo binaları toplam 7000m² alanlı olup 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Taban şaplı duvarlar sıvasızdır.

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 pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

5 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m²dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 58 pafta 160 ada 43 numaralı parsel imar planında “fındık depolama Alanı”nda kalmakta olup en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumda ancak konum itibari ile dezavantajlı tarla vasıflı 7.000 m² arsa 125.000 TL den satılıktır.(18 TL/m²)

Tel:0542 401 21 45

Emsal 2:

Taşınmazın yaklaşık 1250 m batısında, 21000 m² tarla 1.250.000 TL bedelle satılıktır.(60 TL/m²)

TEL:05439364262

Emsal 3:

Taşınmazın 900 m kuzeybatısında, sahil yoluna cepheli, daha iyi konumlu, konut alanında kalan ayrık nizam 3 kat imarlı, 11,000 m² arsa dönümü 250.000 TL bedelle satılıktır.

TEL:5415674354

Emsal 4:

Taşınmazın 1 km doğusunda, daha iyi konumlu sahil yoluna cepheli E:1.30 hmax:9.50 yapılaşma şartı bulunan 15000 m² alanlı arazinin geçen yıl 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (167 TL/m²)

TEL: 4523248866

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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.

Bölgede yapılan emsal araştırması ve bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmede taşınmazın yer aldığı bölgenin imarlı olması ve özellikle Fatsa yerleşiminden taşınmazın bulunduğu bölgeye talebin fazla olması nedeniyle fiyatların değişken olduğu ,brüt imarlı parsellerin (imarlı olması) m² birim değerinin 80TL- 120 TL/ m² arasında değiştiği ve değerlerin konumuna göre arttığı bilgisi alınmıştır.Bölgede taşınmaza emsal teşkil herhangi bir gayrimenkul bulunamamıştır.Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri ve konut amaçlı arsalar ve konut amaçlı binalar bulunmaktadır.Bu nedenle Maliyet yaklaşımı yöntemi esas alınmıştır.

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

Maliyet hesabı;

Arsa Değeri: 21.497,70 m² X 110TL/m² = 2.364.747 TL

Yapı Değeri: 7.550 m² X 615TL/m² = 4.643.250 TL

Yatırımcı karı: %20

Toplam= 8.409.596 TL olup 8.410.000 TL takdir edilmiştir

Taşınmazın bulunduğu bölgede emsal teşkil edecek depo binası bulunamamış olup,takdir edilen arsa birim değeri için bölgede yer alan arsa emsalleri dikkate alınmıştır. Taşınmaz için olup, Maliyet yöntemi ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün 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 " TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI " olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Ordu ili, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 160 ada 43 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş.'ye ait, depolama binası için toplam;

KDV HARİÇ BEDELİ

8.410.000 TL *
(SekizmilyondörtüzyonbinTürk Lirası)
(3.620.319 USD – 2.976.148 €)**

takdir edilmiştir.

KDV DAHİL BEDELİ;

9.923.800 TL
(DokuzmilyondokuzyüzyirmiüçbinsekizyüzTürk Lirası)
(4.271.975 USD – 3.511.855 €)**

takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**31. 12.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuru 1 \$= 2,3230 – 1€= 2,8258 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER





Sayfa | 30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 160/43
Zemin No	: 84194351	Yüzölçüm	: 23.274,44 m2
İl / İlçe	: ORDU/ÜNYE	Ana Tas. Nitelik	: Tek Katlı Bey Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina Ve Arsa
Kurum Adı	: Ünye TM		
Mahalle / Köy Adı	: YÜCELER Mah.		
Mevki	: Yalı		
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1593		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
262221246	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1AM		23.274,44	3402 S.Y.nın 23/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesisi - 28/02/2014 - 1866-(Kesinleşme Tar. 11/02/2014)	- -

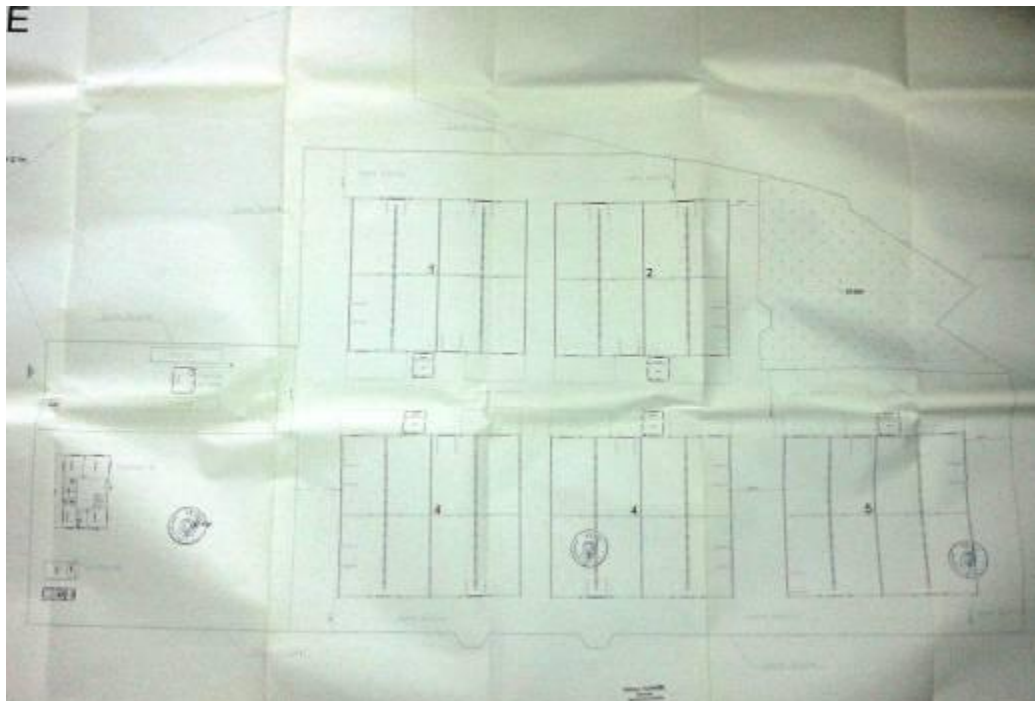
Harcı 17.12.2014 tarihinde 001388 nolu vezne alındisi ile tahsil edilerek verilmiştir.

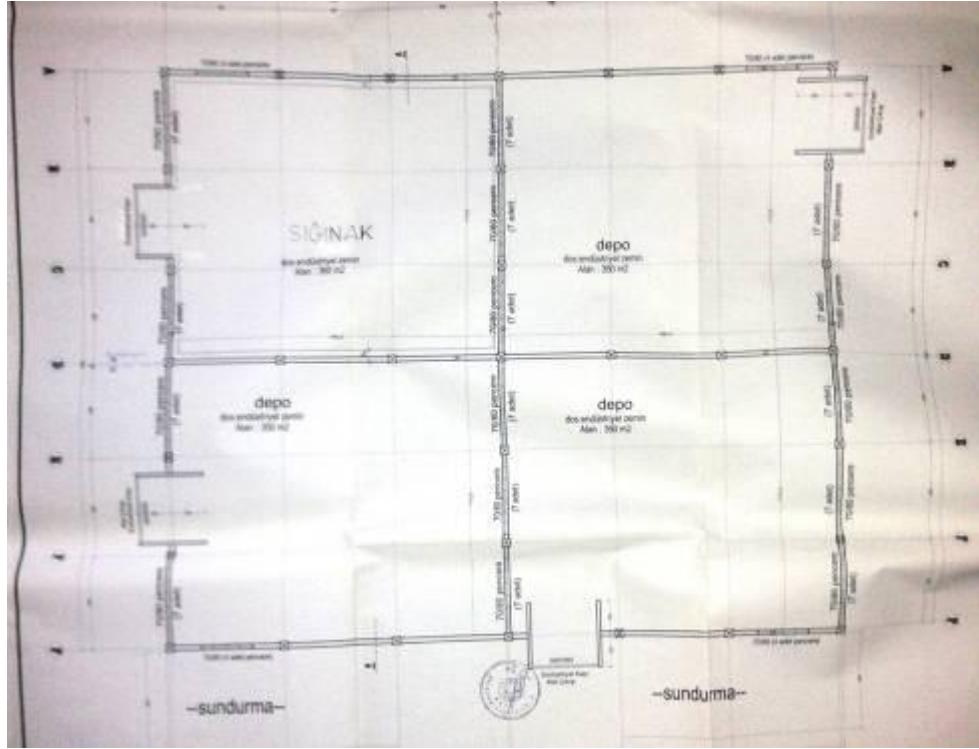
Raporlayan: tk25875
İsmail Hakkı SAĞLAM
Kaydına Üye'dir.

17.12.2014

Rapor Tarihi : Sayı : 17.12.2014 : 13:43

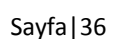
	PENAH mimarlık mühendislik	7.2011 YILI İNŞAAT KANUNU VE YAKIN KÖRGELEME KANUNLARI KURULUŞLARININ KURULUŞ KANUNLARI İLE İLGİLİ YASALARI İÇERİNDEN * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM ÖNERİSİ TASARIMLA EĞİLİMİNDE * 3846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJESİ MÜELLİF MİMARIN HAKLARI VE ÖNAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			
İ. HALİL M. YILMAZ İŞHANI K-3 NO:23					
GEBZE/KOCAELİ		GEBZE/KOCAELİ			
www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com		GSM:0 533 237 77 44			
Tlf: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50		GSM:0 533 237 77 44			
PROJE MÜELLİFİNİN					
M	ADI SOYADI Mehtap YILMAZEL	ÜNVANI Mimar	ODA SİCİL NO 30279	DÜRO TESCİL NO 41-0056	İMZA
ARSANIN					
İLİ ORDU	İLÇESİ ÜNYE	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA 58	ADA 1328
YAPININ					
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÖKS.
SAHİBİ					
KULLANMA AMACI					
MESLEK ODASI ONAYI			YAPI DENETİM ONAYI		
MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM KAĞIDI Bu Kağıda Mimarlar Odası 2000 Denetleme Yılına Göre 40 ki Yeterli Mimarlar Tarafından Hazırlanmış Yasa, Yönetmelik, Şartname ve Standartlara Uygunluğunu Denetlemiştir.			05.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.		
BELEDİYE ONAYI			BELEDİYE ONAYI		





[illegible]

[illegible]



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
MÜSİTİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirel

Mslm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı





A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.