



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

SAKARYA / KARASU

EYLÜL, 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	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
5.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	20
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
BÖLÜM 9. EMSALLER	23
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
BÖLÜM 11. SONUÇ	25
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	26
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	26.09.2014 / 2014-SPK015	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.09.2014	
RAPOR TARİHİ	29.09.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumcullu Köyü, 8 pafta, 270 parsel üzerindeki 'Bir Katlı Betonarme Depo ve İki Adet Betonarme Bina ve Tarla'	
ADRES	Yalı Mahallesi, 250. Sokak Karasu/Sakarya	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına kayıtlı Sakarya İli, Karasu İlçesi, Yalı Mahallesi, 8 pafta, 270 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Söz konusu parselin 1/25.000 ölçekli Karasu-Kurucaşile Kıyı kesimi Çevre Düzeni Planında "Tarımsal niteliği koruncak alanda" kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.040,00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	4,577 (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 4,577 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle Tarımsal amaçlı depo olarak kullanımındır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	5.200.000 TL (Beşmilyonikiyüzbintürlirası) (2.290.143 \$ – 1.805.492 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- <<435 Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı -400240


F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 26.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.09.2014 tarihli, 2014-SPK015 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Sakarya ili, Karasu İlçesi, Kucumculluk Köyü 8 pafta, 270 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait yapının 29.09.2014 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 26.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.09.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 26.09.2014 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	31.12.2013	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK043	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.155.773TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	-	-

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.

DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. 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.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

3.2.4. 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

4.1.1. 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.

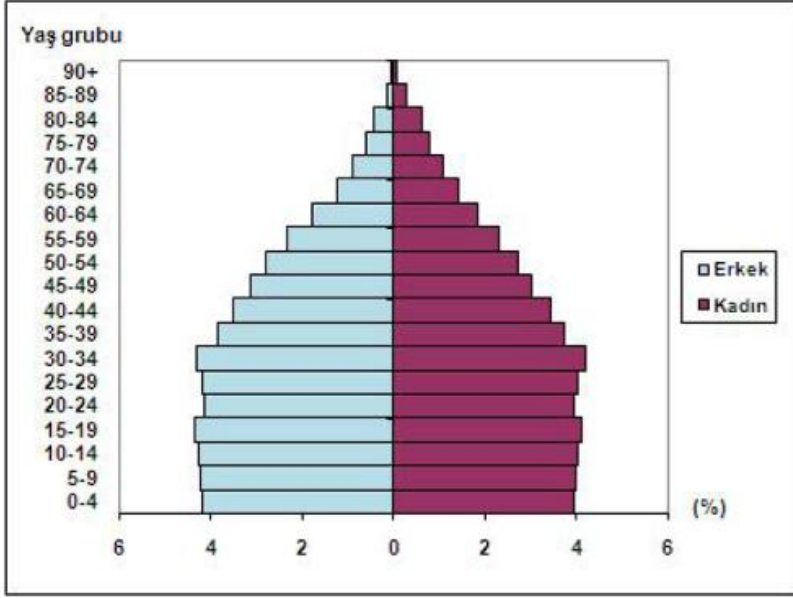
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı %91,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'ünün ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller ;% 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve % 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etti. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaştı. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup, onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşmiştir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2014,

2013 yılı Nüfus Piramidi



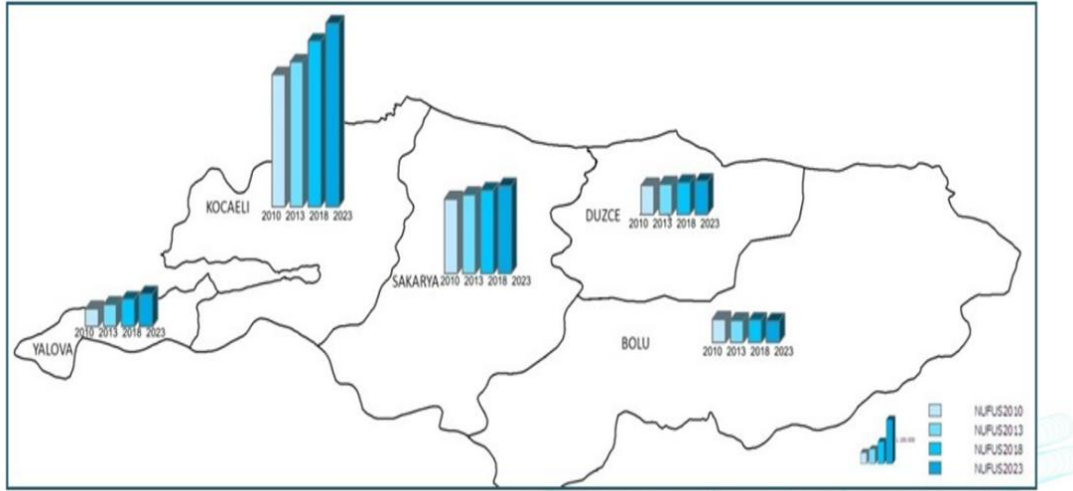
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

	Türkiye	TR 42	Kocaeli	Sakarya	Düzce	Bolu	Yalova
2010 yılı nüfusu	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
2013 Yılı Tahmini	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
2018 Yılı Tahmini	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
2023 Yılı Tahmini	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkylmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

4.1.2. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama

karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. SAKARYA İLİ

Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alır. Kendi adı ile anılan ovanın güneybatı kenarında kurulmuş olup, tarihi İstanbul - Anadolu yolunun Sakarya Irmağı'nı aştığı noktada bir köprübaşı ve kavşak noktası konumuna sahiptir. 4.817 km²'lik il toprakları idari açıdan doğudan Düzce ve Bolu, güneyden Bilecik, batıdan Kocaeli ve kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir.

2013 yılı ADKS ' ne göre Sakarya ilinin nüfusu bir önceki yıla göre artarak 917.313 kişi olmuştur.



Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi'nin, hem de Karadeniz Bölgesi'nin iklimsel özelliklerini birlikte taşır. Sakarya, rutubetli bir havaya ve ılıman bir iklime sahiptir. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak olur. Adapazarı merkezinde yıllık ortalama sıcaklık 14 derece civarındadır.

Sakarya'da ekonomi olarak tarım en başta gelmektedir. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir. Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Milli Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalarımız Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlimizde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyal,

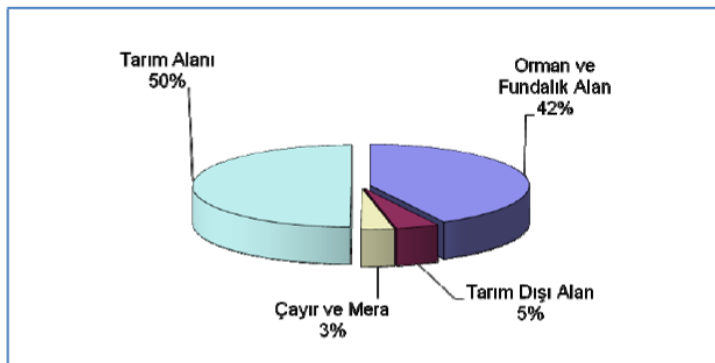
Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'lar ilin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir. Sakarya'da (2012) milli gelir 14.064 \$, istihdam oranı %47.7, işsizlik %10.2'dir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Türkiye 18.si, Kişi başına düşen GSYİH sıralasında 33.dür. Türkiye GSYİH içinde 1.1'lik paya sahiptir. 2013 yılında %26 ile ihracatını en fazla artıran il olarak, 1 milyar\$ üzerinde ihracat yapan iller arasına katılmıştır. Sakarya en fazla ihracat yapan 9. şehir olmuştur. 2012 verilerine göre 1.8 milyar ihracat, 1.1 milyar dolar ithalat yapılmıştır. 2012 için ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 oranında gerçekleşmiş, böylece il aldıklarından daha fazlasını yurt dışına satmıştır.

Sakarya'da tarım alanı ve orman alanı önemli yer tutar. İlde tarım alanı 245.356 hektar, orman alanı 208.178 hektar, tarım dışı alan 21.667 hektar ve çayır mera alanı 16.443 hektar'dır. Sulanabilir 93.000 hektarlık alanın yaklaşık 20 bin hektarlık kısmında (toplam alanın % 21'inde) sulama yapılmaktadır.

Sakarya'nın yaklaşık % 42'si (208.479 ha.) ormanlık ve fundalık alanlarla kaplı olup, ilçeler bazında en fazla ormanlık alana sahip olan Geyve'dir. Ormanlar 50.224,5 Ha. ibreli, 132.915,2 Ha. yapraklı, 21.568,3 Ha. karışık türlerden oluşmuştur. Ormanlık alanın 23.191,5 Ha.'ı bozuk orman, 181.521 Ha.'ı verimli ormandır. Verimli orman oranı %89 dur.

Yerleşim düzeni açısından bakıldığında, dağınık bir yerleşim düzeni bulunmaktadır. 143.790 Ha olan Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarında 10 ilçe belediyesi, 151 merkez mahalle, 43 mahalle ve 117 orman köyü bulunmaktadır.

Şekil 1. Sakarya'da Arazinin Niteliklerine Göre Dağılımı



Kaynak: SATSO

4.2.2. KARASU İLÇESİ

Sakarya İli'ne bağlı bir ilçe olan Karasu, doğusunda Düzce - Bolu, güneyinde Hendek ilçesi, güneybatısında Sakarya merkez, batısında yine Sakarya Merkez ilçesi ve Kaynarca ilçesi, kuzeyinde de Karadeniz ile çevrilidir. Karasu ilçesi Batı Karadeniz bölgesinin bitim, Marmara bölgesinin bağlama noktasındadır. Denizden yüksekliği 31 metredir. 457 km² 'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Yerleşim engebeli arazi üzerindedir. 2013 ADKS'ne göre İlçenin nüfusu 55.342 kişidir.

Karadeniz ikliminin hakim olduğu Karasu ilçesinde genelde her mevsim yağışlı geçmektedir. Sakarya Deprem Haritasına göre Karasu ilçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

İlçe ekonomisi tarım, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başında fındık, mısır ve buğday, gelmektedir. Hayvansal üretim ilçenin ikinci gelir kaynağı durumundadır. Ayrıca kent yakınındaki Sakarya ağzı balıkçı tekneleri için doğal bir liman olup, küçük ölçekli tekne yapım yerleri de vardır.

İlçe sınırlarında MTA tarafından, Çamdağı'nın kuzeyinde bakır, kurşun, çinko zuhurati, İhsaniye sahilinde kumul alanlarda titan madeni varlığı saptanmıştır.

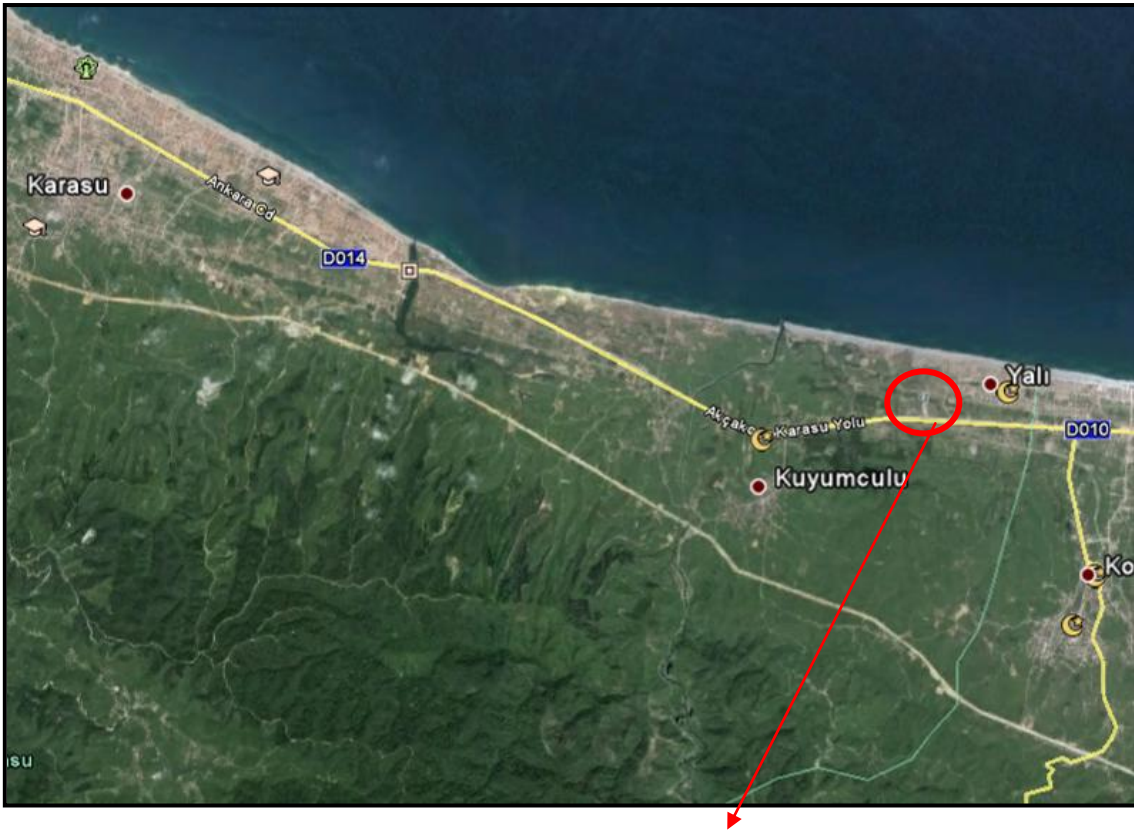


BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumculu Köyü, Arım içi Mevkii 8 pafta, 270 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Söz konusu taşınmaz Karasu-Akçakoca Yoluna 300 m, Plaja ve denize ise yaklaşık 500 m, Karasu ilçe Merkezine 11 km, Kocaali ilçe Merkezine ise yaklaşık 3 km mesafededir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumculu Köyü, Arım içi Mevkii 8 pafta, 270 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için; Karasu İlçesi girişinde bulunan İstanbul Caddesi üzerinde yaklaşık 2,5 km ilerledikten sonra İstanbul Caddesinin, Plaj Caddesi ve Ankara Caddesi ile kesiştiği kavşağa ulaşılır. Bu kavşaktan aynı istikamette devam edilerek Ankara Caddesine girilir. Ankara Caddesi üzerinde yaklaşık 3 km devam edildikten sonra Akçakoca-Karasu Yoluna girilir Akçakoca-Karasu Yolu üzerinde yaklaşık 10 km ilerlenir ve sol tarafta yer alan imar yoluna girilir bu yol üzerinde yaklaşık 300 metre ilerledikten sonra sol tarafta yer alan 250. Sokağa girilir. Değerlemeye konu taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 250 metre sonra sol tarafta yer almaktadır.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	SAKARYA
	İLÇESİ	KARASU
	MAHALLESİ	KUYUMCULLU KÖYÜ
	MEVKİİ	ARIMIÇİ
	PAFTA	8
	ADA	-
	PARSEL	270
	NİTELİĞİ	BİR KATLI ÜÇ ADET BETONARME BİNA VE TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.040,00 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	CİLT-SAHİFE	3-270
	TARİH-YEVMIYE	06.05.2010-3454

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Sakarya İli, Karasu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 26.09.2014 tarih ve saat 09:28 tarihli alınan TAKBİS kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Söz konusu parselin 1/25.000 ölçekli Karasu-Kurucaşile Kıyı kesimi Çevre Düzeni Planında "Tarımsal niteliği koruncak alanda "kalmaktadır. Yapılaşma şartları KAKS=0,40 H max=6,50 şeklindedir.Ek: imar durum yaazısı

Mimari Proje;

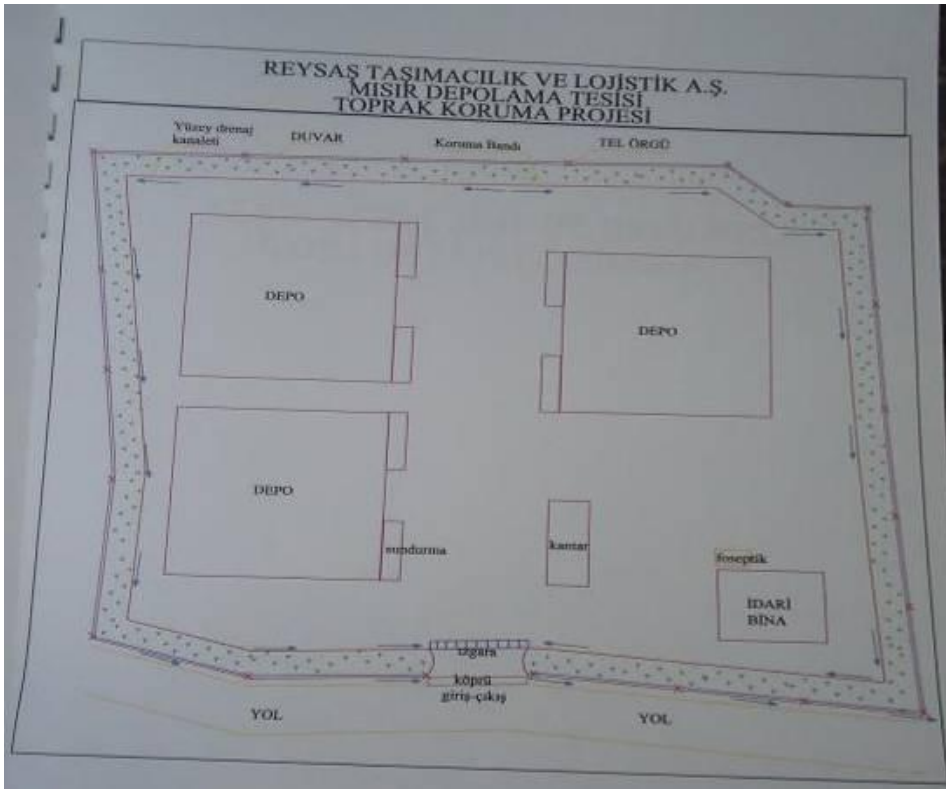
-20.10.2000

Yapı Ruhsatı

-21.11.2008 tarih 1/21 sayılı yeni yapı ruhsatı (3 adet ticari 2 adet idari işler için kullanılan toplam 4577,2 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

-05.08.2009 tarih, 1/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi (3 adet ticari 2 adet idari işler için kullanılan toplam 4577,2 m² için alınmıştır.)



Söz konusu parsel İl Özel İdaresi yetki alanında iken 2014 Mart ayı itabı ile Sakarya Büyükşehir sınırı İl sınırı olmasından dolayı imar arşiv dosyaları İlçe Belediyesine gönderilmiş olup, dosyaların tasnif edilmemesinden dolayı resmi imar baş vurusu kabul edilmemiş olup, imar

arşiv dosyasındaki imar durum yazısının ve 2014 yılı ocak ayında resmi başvuru ile firmamız tarafından alınan imar durumunun aynı olduğu bilgisi ilgili İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınmış olup, yaklaşık bir ay sonra yapılacak resmi imar durum başvurusunun cevaplanacağı bilgisi alınmıştır.

İlçe İmar Müdürlüğünde yapılan imar arşiv dosyası incelemesinde 21.01.2011 tarihli 4. Asliye Ticaret Mahkemesinin Sakarya Özel İdare Müdürlüğüne yapılara yazılmış işlem dosyası istek yazısı(iş bitirme ile ilgili dava),Reysaş GYO ve Sakarya İl Özel İdaresi Ar-Ge ve İmar Müdürlüğünün parsel üzerine yapılacak bina ile ilgili yazışmaları,Yapı Ruhsatı, İmar durum yazısı, Kurum yazıları,kadastral çap, Yapı Kullanma İzin Belgesi,Onaylı mimari projeleri görülmüştür.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkul, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumculuk Köyü, Arımiçi Mevkii, 270 parselde, 14.040,00 m² yüzölçümüne sahip cins tashihli taşınmazdır. 270 nolu parsel yaklaşık kare şeklinde olup, yaklaşık 110 x 128 m. ölçülerindedir ve topografik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın bulunduğu parsel tek cepheli olup, kuzeyi yaklaşık 128 metre uzunluğunda kadastral yola cephelidir. Parselin doğusu batısı ve güneyi komşu parseller ile sınırlıdır. Parselin çevresi beton duvar üzeri demir çit ile çevrilidir. Bölgedeki yapılaşma oranı % 30 civarında olup, yapılaşma yoğunlukla Akçakoca-Karasu Yolu üzerinde ve bu yola yakın mesafelerde görülmektedir.

Parsel üzerinde, 3 adet depo binası, 1 adet idari bina ve 2 adet kantar kontrol bulunmaktadır.

Depo Binaları: 1.400 m² alana sahip olan depo binalarının enleri yaklaşık 40 metre, derinlikleri 35 metre ve tavan yükseklikleri 10,50 metre olup çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş 3 adet depo bulunmaktadır. Depo binaları onaylı mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup, bina içerisinde dört'er adet depo bölümü bulunmaktadır. Depoların içinde fındık bulunduğu bilgisi ilgili görevliden öğrenilmiştir. Ancak iki adet depo görülebilmüş olup, bir adedi kapı açılmamsından dolayı görülememiştir.Dışarıdan tespit yapılmıştır.

İdari Bina; 110 m² taban alanına ve 220 m² alanına sahip olan idari bina, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup iki kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, zemin kat; giriş holü, 3 adet çalışma odası, mutfak ve 2 adet bay ve bayan lavabo-wc bölümlerinden, 1. normal kat; dinlenme odası, 2 adet çalışma odası, 1 duş-wc, 1 wc ve 1 çay ocağı bölümlerinden oluşmaktadır.

Bina dışı sıva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit örtülüdür. Binanın içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği iyi seviyede olan bir konumda olması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Parselin Akçakoca-Karasu Yoluna yakın mesafede yer alması
- Parselin kadastral yola cepheli olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- Bölge genelinde çok sayıda tarla vasıflı boş parsel olması,

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 parsel “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”da kalmakta olup, konu mülkün en etkin ve verimli kullanımını mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Karasu bölgesinde Karadeniz Sahil Yolu'na cepheli denize yakın konumda yer alan 3.500 m² alan üzerinde yer alan 1.500 m² kapalı alan, idari bina, yemekhane, sosyal tesis alanlara sahip fabrika 1.450.000 TL bedelle satılıktır. (725TL/m²)

TEL: 0535 352 23 58 (Kamir Emlak/Nejat Kılıç)

Emsal 2:

Küçük Karasuda konumlu, 635 m² yüzölçümüne sahip tarla 50.000 TL bedelle satılıktır. (78 TL/m²)

TEL: 0532 693 10 42

Emsal 3:

Karasu bölgesinde konumlu 2.280 m² yüzölçümüne sahip tarla 147.000 TL bedelle satılıktır. (65 TL/m²)

TEL: 0532 693 10 42

Emsal 4:

Karasu bölgesinde konumlu 1.860 m² yüzölçümüne sahip tarla 150.000 TL bedelle satılıktır. (80 TL/m²)

TEL: 0532 130 34 87

Emsal Açıklaması:

Bölgede yapılan emsal çalışmasında taşınmaza yakın konumda benzer emsal bulunamamış olup, Emsal 1 Karasu merkeze yakın konumda satılık fabrikadır.Emsal 2,3,4 tarla vasfında olup, bölgede yer alan tarlaların Karasu merkeze yakınlığına göre m² birim değerlerinin değiştiği görülmüştür.

2, 3 ve 4 numaralı emsaller karasu merkezine daha yakın konumda olmasından dolayı konum ve ulaşım açısından değerlemeye konu mülke göre daha avantajlıdır.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın yerinde incelemesi yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada, ana yola yakın ve kadastral yola cepheli tarla vasıflı parsellerin birim m² değerlerinin 50,-TL ile 80,-TL, iç kesimdeki kadastral yola cephesi bulunmayan tarlaların birim m² değerlerinin ise 15,-TL ile 40,-TL aralığında değiştiği öğrenilmiştir. Taşınmazın kadastral yola cephesinin olması, ana yola yakın konumda yer alması, düz bir arazi yapısına sahip olması, parsel üzerindeki yapıların ruhsatlı olması gibi özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır. Söz konusu parsel, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Arsa Alanı: 14.040,00 m² x 90 TL = 1.263.600 TL

Yapı Değeri: 4.577,2 m² x 650TL/m² x (%8 yıpranma payı) = 2.737.165,-TL

Yatırımcı karı:%30

Toplam Değer: 5.200.994 TL olup, 5.200.000 TL' dir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş ;

Konu gayrimenkulün ilgili kurum araştırmaları ve yerinde yapılan inceleme sonucunda REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır

Sonuç olarak;

Sakarya İli, Karasu İlçesi, Arımiçi Mevki, 270 parsel ve üzerinde yer alan depolama binaları için toplam;

5.200.000 TL
(Beşmilyonikiyüzbintürklirası)
(2.290.143 \$ – 1.805.492 €)
Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tüüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 69 Fax: 369 98 49
Göztepe V.D.: 001 051 8/14



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 29.09.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,2706 – 1€= 2,8801 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOĞRAFLAR – EKLER



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 62644766
İl / İlçe : SAKARYA/KARASU
Kurum Adı : Karasu TM
Mahalle / Köy Adı : KUYUMCULU Köyü
Mevkii : ARIMIÇI
Cilt / Sayfa No : 3 / 270
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/270
Yüzölçüm : 14.040,00 m2
Ana Taş. Nitelik : BİR KATLI ÜÇ ADET BETONARME BİNA VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

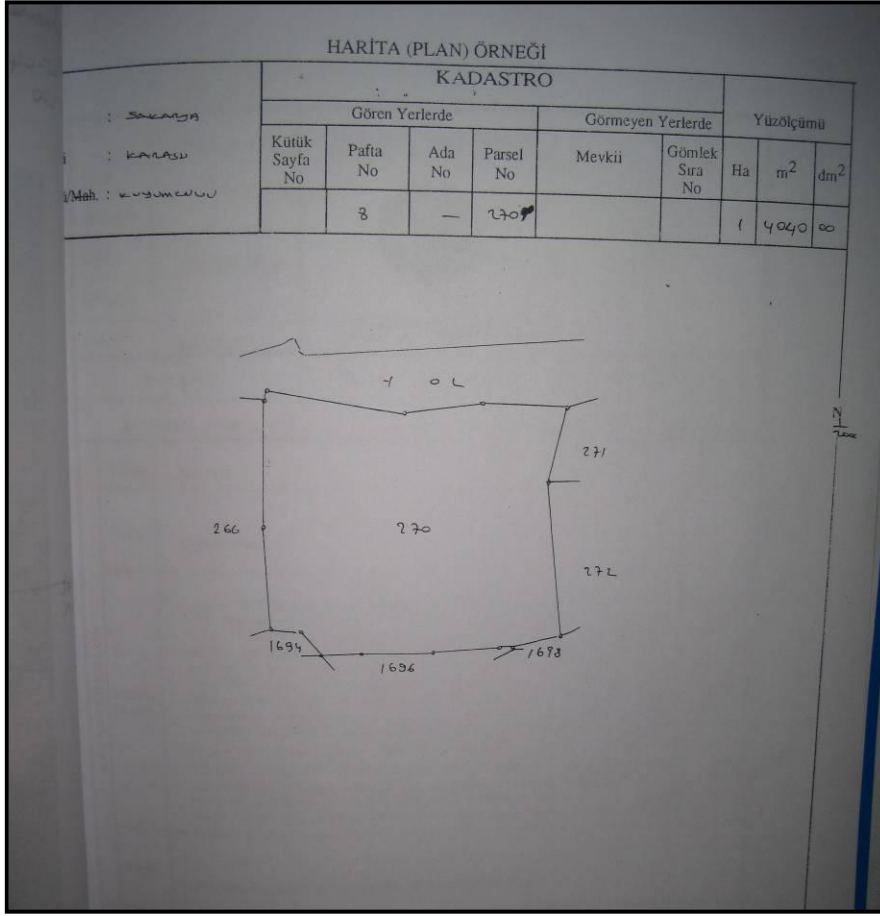
Sistem No : Malik : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Elbirliği No : Hisse Pay/Payda : TAM
Metrekare : 14.040,00
Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : İfraz İşlemi (TSM) - 06/05/2010 - 3454 - -
Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - - -

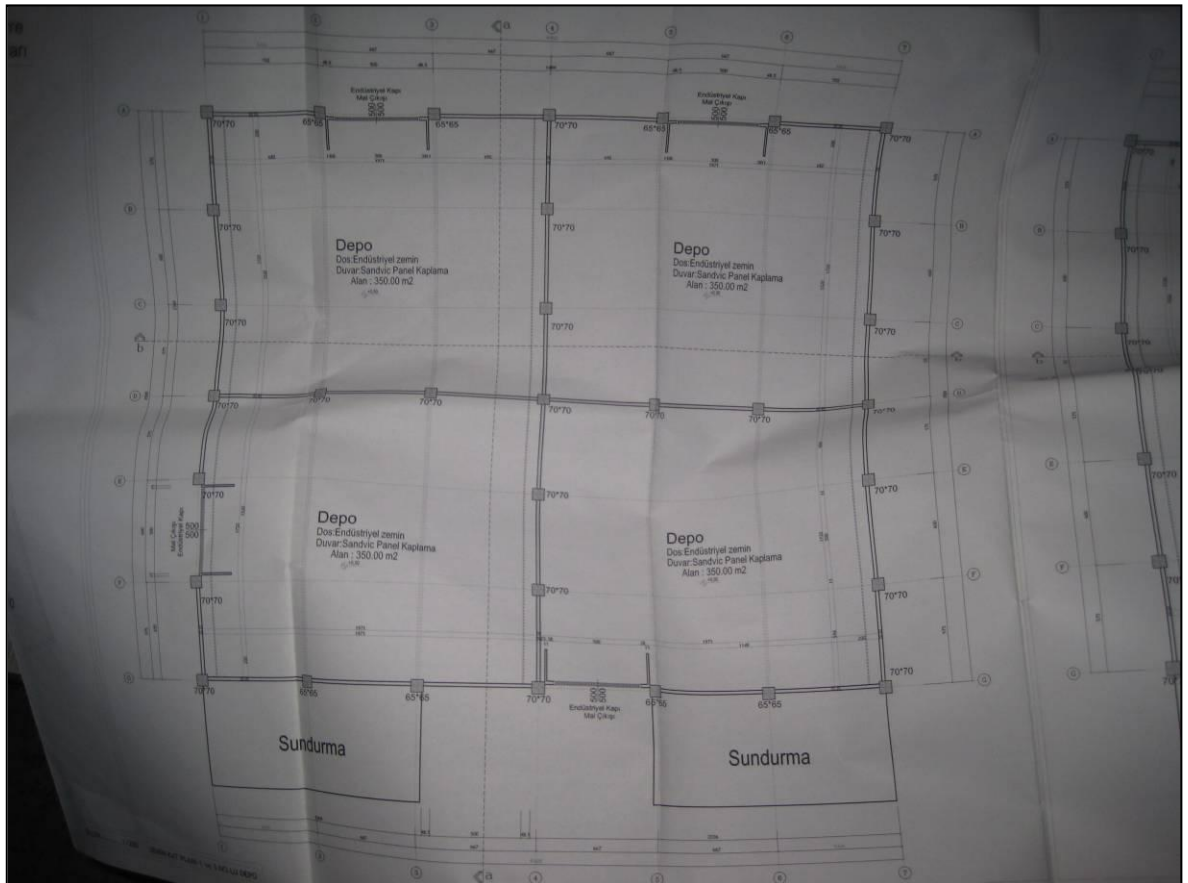
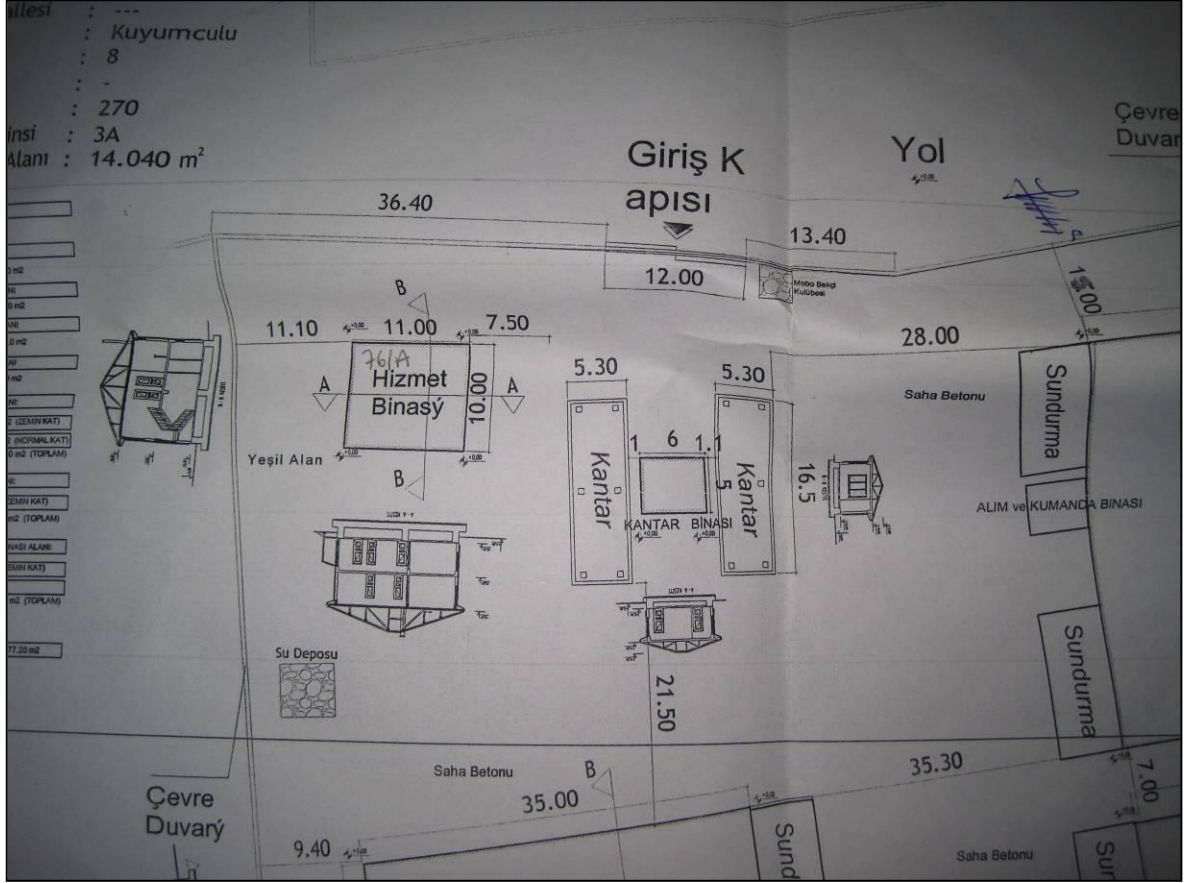
Raporlayanın İK37327

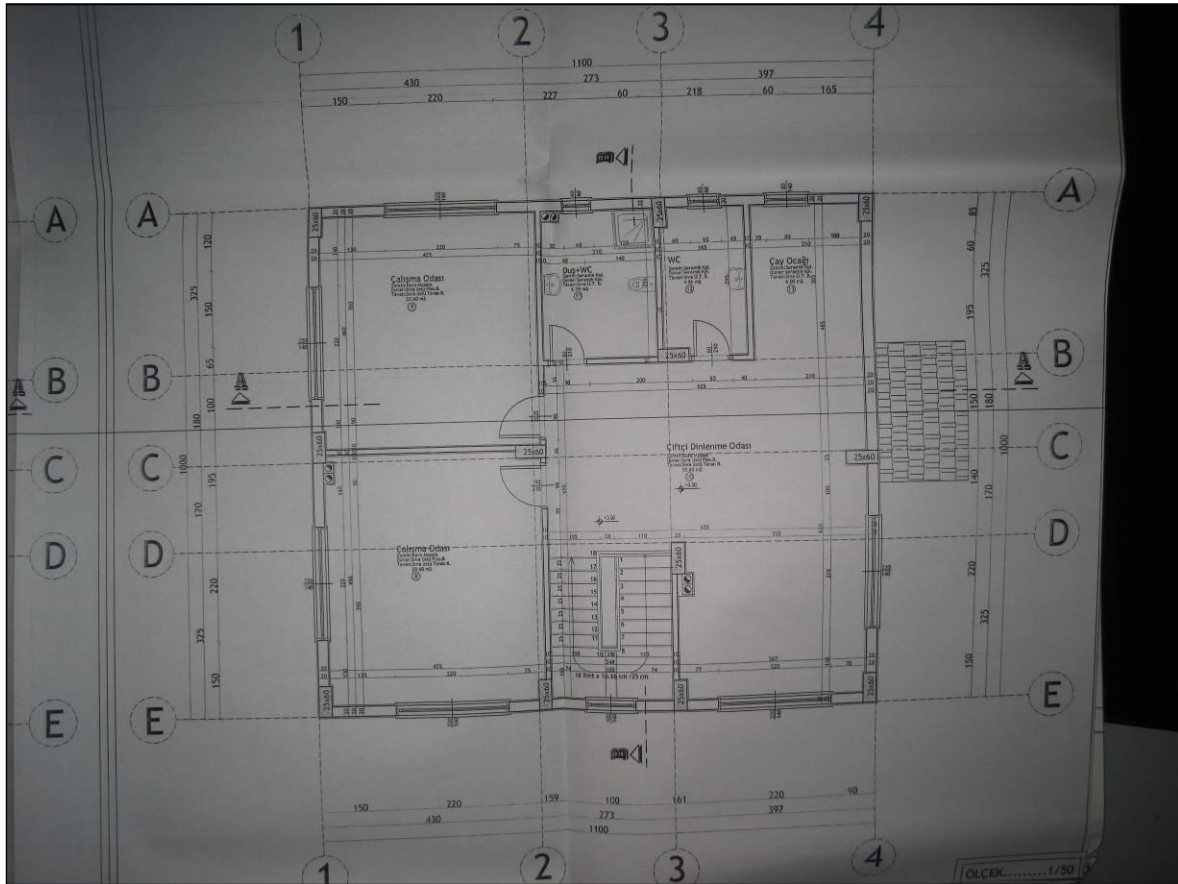
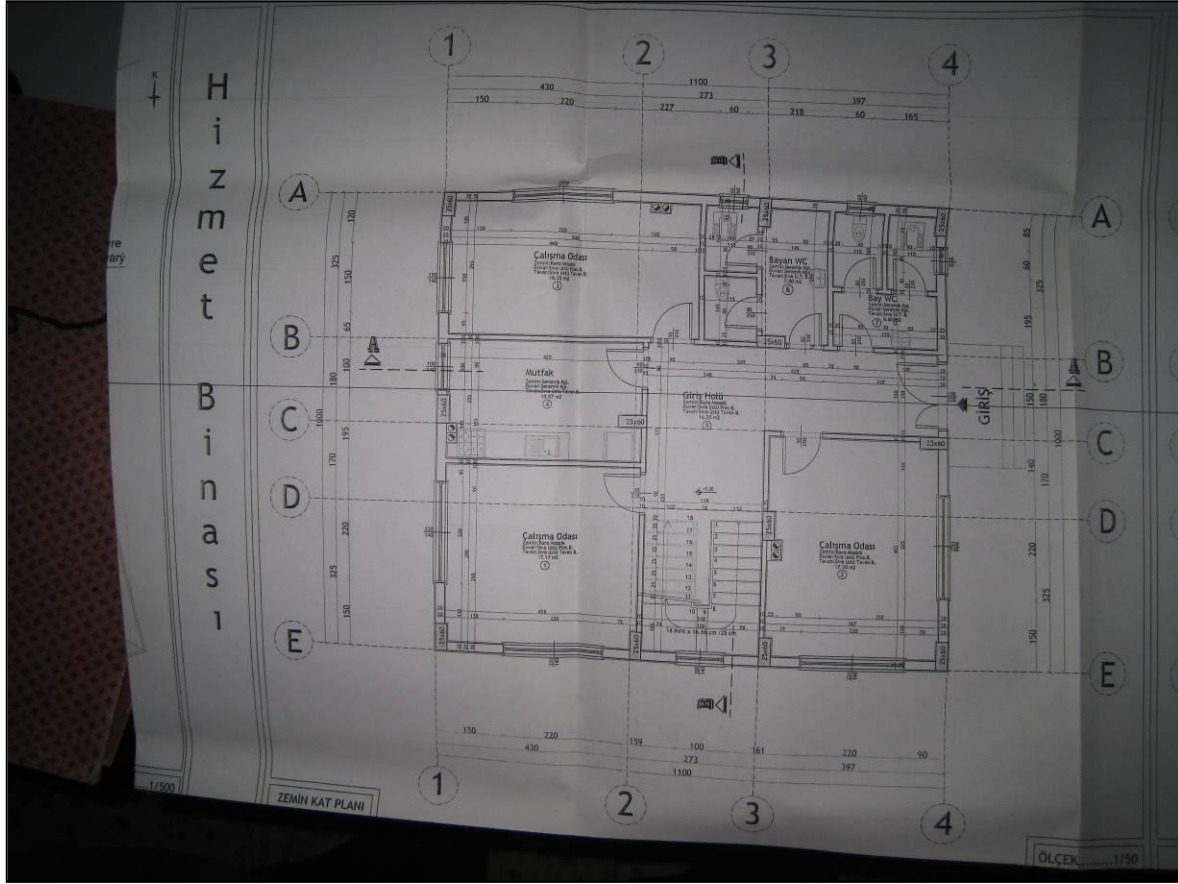
Kayıt No

25.12.2013

72511220113









Sayı : M.54.0.İÖİ.0.13.02.00-754-762
Konu : İmar Durumu Hk.

T.C.
SAKARYA İL ÖZEL İDARESİ
Yapı Kontrol Müdürlüğü

21/01/2014

UFUK MUSTAFA ATIK
Tütüncü Mehmet Efendi Cad.
Oramiral Kemal Kayacan Sk. İffet Apt. No13/2
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 26.12.2013 tarihli ve Bila sayılı yazınız

İlgi dilekçe ile İlimiz Karasu İlçesi, Kuyumcullu Köyü, 270 nolu parsel ile ilgili imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu 270 nolu parselle ile ilgili imar durumu yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Samih TOSUNOĞLU
Genel Sekreter a.
Ar-Ge ve İmar Daire Başkanı V.

EK :
imar durumu fot.



*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (X1LV2D-64cTvJ-duHh9Q-L1hNRK-6kKEMPZ.r) kodunu yazınız.

Ayrıntılı bilgi için irtibat:SKIZILKAYA
Telefon: Faks:
e-posta: Elektronik Ağ: www.icisleri.gov.tr



T.C.
SAKARYA İL ÖZEL İDARESİ
AR-GE VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : M.54.0.İÖİ.0.13.00.00/ 7123
Konu : İmar durumu

22./09/2008

Reysaş
Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.
Abdurrahmangazi Mh. Elmas Cd. No:6 Samandıra
Kartal/İSTANBUL

İlgi : a-) 04.07.2008 tarihli Tuncay ENGEL imzalı dilekçe.
b-) 04.07.2008 gün ve 4721 sayılı kurumlara yazımız.

İlgi (a) dilekçe ile İlimiz Karasu ilçesi, Kuyumculu köyü, arımcı mevkiinde bulunan 8 pafta, 270 no'lu parselin üzerine fındık deposu yapmak istenildiği belirtilerek parselin imar durumu istenilmiş olup, bu konuda ilgi (b) yazımız ile Tarım Müdürlüğüne, İl Sağlık Müdürlüğüne, İl Çevre ve Orman Müdürlüklerinin görüşleri istenmiş, kuruluşlardan gelen görüşler ve 3194 sayılı İmar Kanununun İlgili yönetmeliklerine göre yapı ruhsatı projelerinin hazırlanması durumunda gereği yerine getirilecektir.

1-) 270 nolu parsel 1/25000 ölçekli Karasu –Kurucasıle Çevre Düzeni Planında tarımsal niteliği korunacak alan lekesinde kalmakta olup bu alanlar için plan notlarında Tarım ve Hayvancılık üretimini korumak amacıyla yönelik, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyeti içeren entegre tesis niteliğinde tesis niteliğinde olmayarı, mandıra, kümes, ahır, ağıl, sera, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık, üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar KAKS=0.40 maks.h=6.50 m olmak üzere yapılabilir.' hükümlerine tabi olup ayrıca bu tesisler hakkında başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.Yapılacak yapılarla ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış tip projeleri kullanılacak veya onaylatılacaktır.

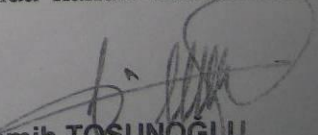
2-)Tarım İl Müdürlüğünün 18.08.2008 gün ve 1123 sayılı yazıları ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

3-) İl Sağlık Müdürlüğünün 09.08.2008 gün ve 913/15379 sayılı yazısı ve eki raporda belirtilen Sağlık Koruma Bandına uyulmak kaydıyla bahçe mesafeleri yoldan 15 m (onbeş) , diğer cephelerden 10 (on) m bırakılacaktır.

4-) Tesis sahibi tarafından, tesisin tarım amaçlı fındık deposu dışında başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda Müdürlüğümüze noter tasdikli taahhütte bulunulması gerekmektedir.

5-) Parsel bazında zemin etüd raporu hazırlanacak olup toplam inşaat alanı 200 m2 yi aşması halinde 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun hükümlerine tabidir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.


Samih TOSUNOĞLU
Genel Sekreter a.
Ar-Ge ve İmar Daire Başkanı

22./09/2008 Hrt. Müh. U.YEKTE
22./09/2008 Yapı Kontrol Md. N.ÇIKRIK
Telefon: 0264 2752310 – 2412006 Faks: 0264 2752315

T.C. Sakarya Özel İdare
Ar. Ge. ve İmar Dair
Yapı Kaldırım Md. İlg. b
21.01.2011 Sayı 670
Hakim Şek.

T.C.
İSTANBUL
4.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ
ESAS NO : 2009/621

SAKARYA ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜNE

Davacı Reyşas Taşımacılık vekili tarafından davalı Finpa İnş. Taah. Ltd. Şti. hakkında mahkememize açılan menfi tespit davasının yapılan yargılamasında verilen ara kararı uyarınca ;

Karasu Belediye Başkanlığının ekli gönderilen 24.03.2010 tarih M.54.6.KAB.013/605 sayılı yazısı dikkate alınarak,

Ek' li gönderilen İş bitirme tutanağında belirtilen yapılara ait tüm işlem dosyasının çıkartılarak duruşmanın yapılacağı 04.04.2011 tarihinden önce mahkememize bildirilmesi rica olunur. 12.01.2011

Katip

Hakim 33280

EKİ : 1 adet iş bitirme tutanağı fotokopisi A.B. Bere
Sn. G. Ç. Ç. Ç.
21.01.2011

reysas | GYO

21 Aralık 2011

İL ÖZEL İDARESİ
SAKARYA

Mülkiyeti Şirketimize ait olan, aşağıda liste halinde sunulan ve ekli tapu/sözleşme senetlerindeki taşınmazlara ait imar planının tastik tarihi, imar planı adı ve plan şartlarını kapsayacak şekilde tastikli imar planı paftasının, hali hazır haritanın verilmesini arz ve talep ederiz.

Malik	İli	İlçesi	Ada No./Parsel No.	Yüzölçümü, m ²	Niteliği
REYSAŞ AYO A.Ş.	Sakarya	Karasu	-/270	14.040,00	Bir Katlı 3 adet Betonarme Depo ve İki Adet Betonarme Bina ve Tarla

FİRMA ADI

REYSAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Abdurrahmangazi Mah. Güteryüz
Cad. No:23 Sancaktepe / İSTANBUL
Sultanbeyli V.D. 05 064 1817

T.C. SAKARYA İL ÖZEL İDARESİ
AR-GE ve İMAR DAİRE BAŞK.
Tapu, Kadastro, Md. Müdüne
29/12/2011 Sayı:
Daire Başkanı

Ekleri:

- 1-Tapu senedi fotokopileri
- 2-Kimlik fotokopisi
- 3- İmza sirküleri

Sn. A. Büyükbere
Sn. E. Çetin
29/12/2011

T.C. SAKARYA İL ÖZEL İDARESİ	
KAYIT	TARİH 27.12.2011
	SAYI 17400
HAVALE	GEREKÇİ AR-GE ve İmar D.Bşk.
	BİLGİ
DOSYA NO	
EKLER	

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres: Abdurrahmangazi Mah. Güteryüz Cad. No: 23 Sancaktepe 34087 İstanbul
Telefon: (0216) 564 20 00 - Faks: (0216) 564 20 99
http://www.reysasgyo.com.tr

T.C.
SAKARYA İL ÖZEL İDARESİ
AR-GE VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : M.54.0.İÖİ.0.13.00.00/ 1091
Konu : Reysaş Taşımacılık hk.

9./02/2011

4. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİNE
İSTANBUL

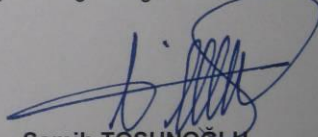
İLGİ: 12.01.2011 tarih ve 2009/621 Esas Nolu yazınız.

İlgi yazınız ile Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. tarafından Finpa İnş.Taah.Ltd.Şti.ne Mahkemenizde açılan davanın yargılanmasında verilen ara karar uyarınca;

Sakarya İl Özel İdaremizde Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. ye ait işlem dosyasının Mahkemenize gönderilmesi istenmiştir.

Söz konusu Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.'i ile ilgili belgelerin suretleri 1 takım dosya halinde yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.


Samih TOSUNOĞLU
Genel Sekreter a.
Ar-Ge ve İmar Daire Başkanı

Eki: 1- Dosya Fot.(1 Tk.)

23/02/2011 Büro Görevlisi : İ.HAYIRLI
23/02/2011 İnşaat Teknikeri : A.BÜYÜKDERE
.../02/2011 Yapı Kont. Müd. : N.ÇIKRIK

Telefon: (0264) 275 23 10 - 241 20 06 Faks: (0264) 275 23 15



SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-Istanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se deşim*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se deşim*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılırca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0000-YS

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Maçunköy Ankara – Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müsiüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



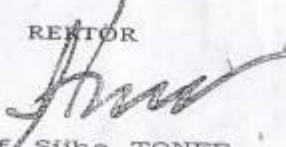
... HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU ...

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003