



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**SAKARYA / KARASU**

---

*ARALIK, 2013*

---

*TS EN ISO 9001:2000*  
*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>17</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
5.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>19</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>20</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>21</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	21
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>31</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2013 / 2013-SPK064	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	23.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumcullu Köyü, 8 pafta, 270 parsel üzerindeki 'Bir Katlı Betonarme Depo ve İki Adet Betonarme Bina ve Tarla'	
<b>ADRES</b>	Yalı Mahallesi, 250. Sokak Karasu/Sakarya	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına kayıtlı Sakarya İli, Karasu İlçesi, Yalı Mahallesi, 8 pafta, 270 numaralı parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	Söz konusu parselin 1/25.000 ölçekli Karasu-Kurucaşile Kıyı kesimi Çevre Düzeni Planında "Tarımsal niteliği koruncak alanda" kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	14.040,00 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	4,577 (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 4,577 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle Tarımsal amaçlı depo olarak kullanımındır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p style="text-align: center;"><b>5.156.000 TL</b>  <b>(Beşmilyonyüzellialtıbtürklirası)</b>  <b>(2.382.404 USD – 1.724.587 €)</b>  <b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK064 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 30.12.2013 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 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 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 17.12.2013 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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2013	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK043	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	5.155.773TL	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	AHMET PINARBAŞI	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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.

---

<sup>1</sup> 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 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.

#### **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 <sup>2</sup>

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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2013, SAYI:13425

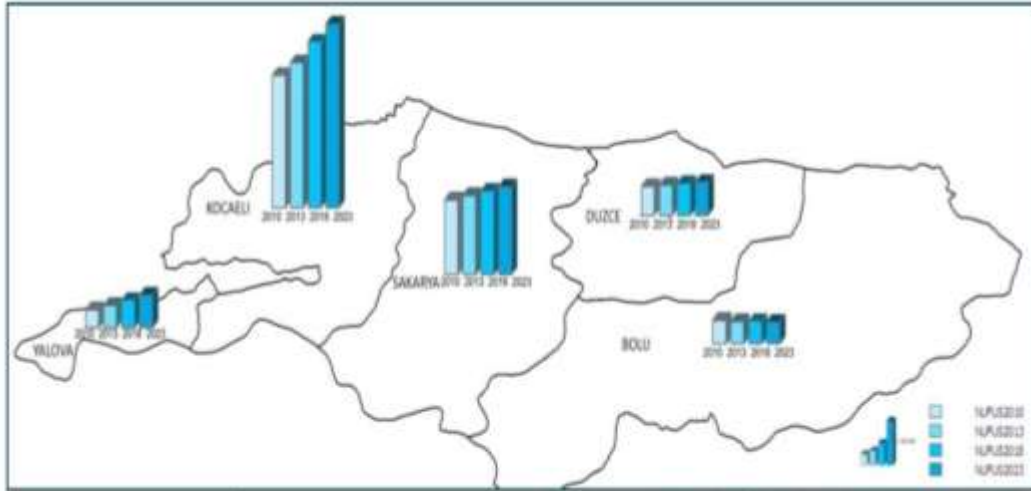
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu 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 Türkyılmaz; 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

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Sakarya ili, Türkiye sanayi sektörü sıralamasında 22. ve GSYİH bakımından 24. sırada yer almaktadır. İlin GSYİH içindeki Payı %1.11 ve gelişme hızı % 37,7'dir. İlde kişi başına düşen GSYİH Miktarı 5.219 dolardır. Sakarya'nın 2008 yılı ithalatı 1.709.117 \$, ihracatı ise 2.907.352\$ olup ihracatın ithalatı karşılama oranı %170,1'dir. İldeki işsiz sayısı 18.359'dur. 2008 yılı itibariyle il genelinde 3.775 işyerinde toplam 50.379 kişilik istihdam kapasitesi bulunmaktadır.

İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması çalışmasına göre Sakarya ili Düzey 2 Kocaeli Alt Bölgesi içinde Kocaeli, Yalova, Bolu ve Düzce illeri ile birlikte yer almaktadır. 81 il içinde 23. sırada yer alan Sakarya ili, bu özelliği ile içinde bulunduğu Düzey-2 Kocaeli kademesinde Kocaeli, Yalova, Bolu illerinden sonra dördüncü gelişmiş ildir.

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
2010-2014 Stratejik Planı

**Tablo 4. İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasında Sakarya İlinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2003)**

İstatistikî Bölge Birimi Düzey 1	İstatistikî Bölge Birimi Düzey 2	İstatistikî Bölge Birimi Düzey 3	81 İl İçindeki Gelişmişlik Sırası
İstanbul	İstanbul Alt Bölgesi	İstanbul	1
Batı Anadolu	Ankara Alt Bölgesi	Ankara	2
	Konya Alt Bölgesi	Konya	26
		Karaman	35
<b>Doğu Marmara</b>	Bursa Alt Bölgesi	Bursa	5
		Eskişehir	6
		Bilecik	18
	<b>Kocaeli Alt Bölgesi</b>	Kocaeli	4
		Yalova	9
		Bolu	14
		<b>Sakarya</b>	<b>23</b>
		Düzce	45

**Kaynak:** DPT, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, s. 55.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

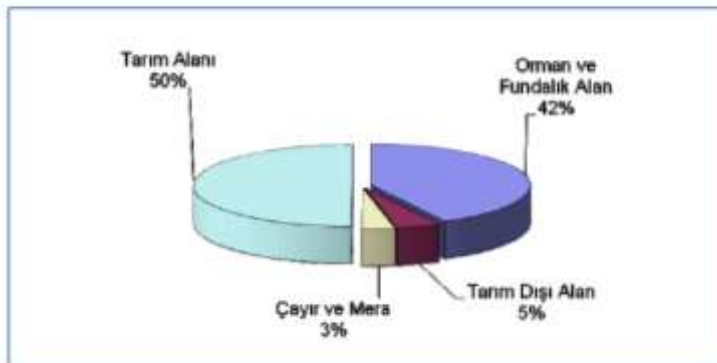
### 4.2.1. SAKARYA İLİ

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 km<sup>2</sup>'lik il toprakları idari açıdan doğudan Düzce ve Bolu, güneyden Bilecik, batıdan Kocaeli ve kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir



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.

Şekil 1. Sakarya'da Arazinin Niteliklerine Göre Dağılımı



Kaynak: SATSO

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 karşımıza çıkmaktadır. 143.790 Ha olan Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarında 10 ilçe belediyesi, 151 merkez mahalle, 43 mahalle ve 117 orman köyü bulunmaktadır.

**Tablo 1. Sakarya Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Büyüklüğü**

Toplam Büyükşehir Belediye Sınırları	143.790 Ha
Planlı Alan	21.000 Ha
Tarım Alanı	60.000 Ha
Orman Alanı	53.000 Ha



#### 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. 477 km<sup>2</sup> 'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Yerleşim engebeli arazi üzerindedir. 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.

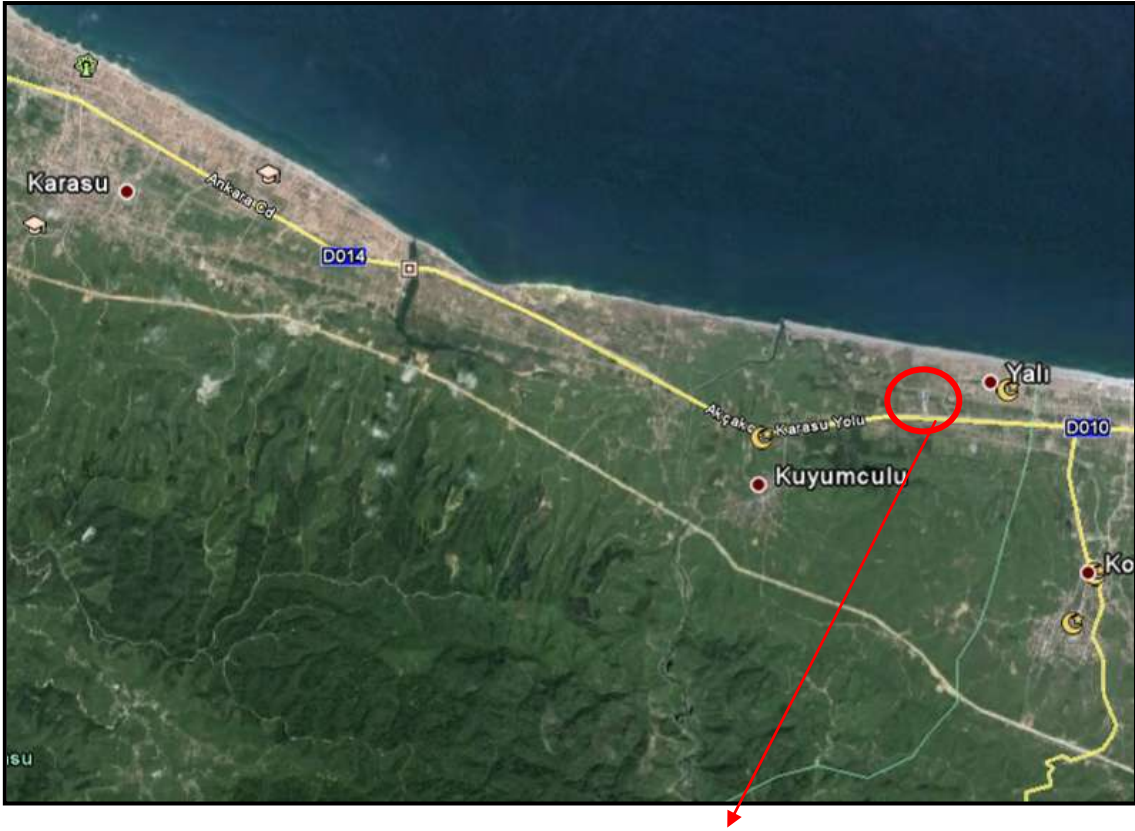


## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumcullu 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 devam edildikten 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 <sup>2</sup> )	14.040,00 m <sup>2</sup>
	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 25.12.2013 tarih ve saat 10:25'de yapılan incelemelerde ilgili memurdan alınan şifahi bilgileye göre yukarıda özellikleri yazılı olan 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.

27.12.2013 tarihinde Sakarya İl Özel İdaresine resmi imar durumu için başvurulmuş olup, resmi imar durumu tarafımıza ulaştığında rapor revize edilmiştir.

#### Mimari Proje:

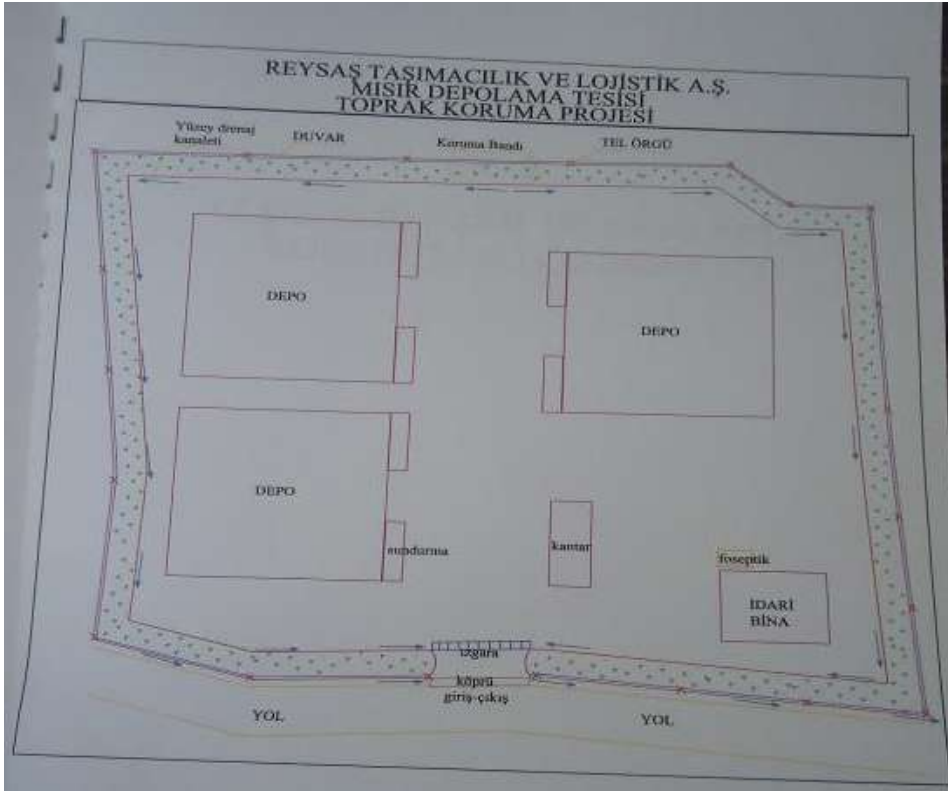
-20.10.2000

#### Yapı Ruhsatı

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



## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerlemeye konu gayrimenkul, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Kuyumculuk Köyü, Arımiçi Mevkii, 270 parselde, 14.040,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip cins tashihli taşınmazdır. 270 nolu parsel yaklaşık kare şeklinde olup, yaklaşık 110 x 128 mt ölçülerindedir ve topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın bulunduğu parsel tek cepheli olup, kuzeyi yaklaşık 128 metre uzunluğunda kadastral yol ile 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 m<sup>2</sup> 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 kapılarının mühürlü olması sebebi ile içerisi görülemediği olup dışarıdan tespit yapılmıştır.

**İdari Bina;** 110 m<sup>2</sup> taban alanına ve 220 m<sup>2</sup> 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. İlgilisinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülemediği, 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 Kuyumcullu bölgesinde Karadeniz Sahil Yolu'na cepheli denize yakın konumda yer alan 6.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarla 150.000 TL bedelle satılıktır. (25TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 530 224 13 05

### **Emsal 2:**

Karasu Kuyumcullu Köyü'nde konumlu, 1046 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla 60.000 TL bedelle satılıktır. (57 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 535 255 01 80

### **Emsal 3:**

Karasu Kuyumcullu bölgesinde konumlu 3.480 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla 200.000 TL bedelle satılıktır. (57.47 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 530 224 13 05

### **Emsal Açıklaması:**

Emsaller değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsaller Tarla vasıflı taşınmazlardır.

## 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 m<sup>2</sup> değerlerinin 30,-TL ile 60,-TL, iç kesimdeki kadastral yola cephesi bulunmayan tarlaların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 15,-TL ile 30,-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 üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Arsa Alanı: 14.040,00 m<sup>2</sup> x 90,TL = 1.263,600 TL olup, **1.265.000 TL dir.**

Yapı Değeri: 4577,2 m<sup>2</sup> x 615TL/m<sup>2</sup> x (%4 yıpranma payı) = 2.702.378,88,-TL olup, **2.700.000 TL dir.**

Yatırımcı karı:%30

Toplam Değer: 5.156.000 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

**Sonuç olarak;**

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

**5.156.000 TL**  
**(Beşmilyonyüzellaltıbinüçmilyar TL)**  
**(2.382.404 USD – 1.724.587 €)**  
**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Türkiye Menkul Kıymetler Kurumu  
Ormanlı Köyü Kavayönü Sk. No:13 D:2 Güdül/İST.  
Tel: (0312) 359 96 95 - 359 96 96 Faks: 359 96 49  
E-Posta: V.D.011@apozitif.com.tr

**Ahmet PINARBAŞI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1642 – 1€= 2,9897 TL olarak alınmıştır.

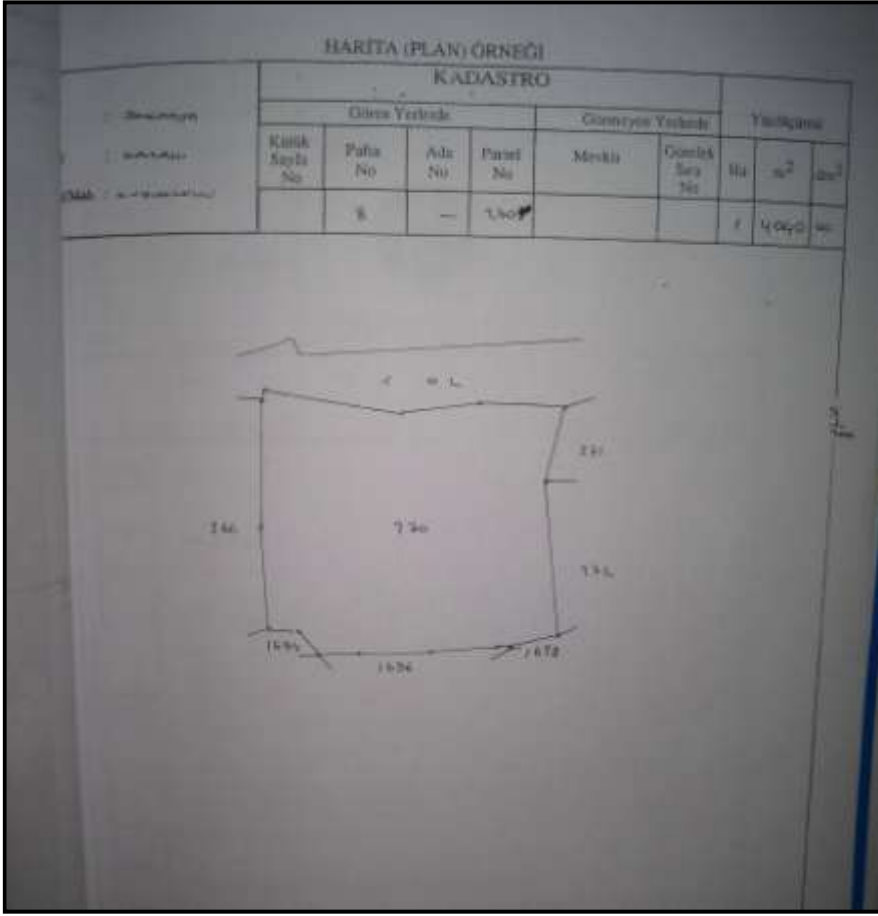
**BÖLÜM 12. FOĞRAFLAR – EKLER**



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI	
Arzın Tipi : Araç Takas	Adis Parsel : -270
Arzın No : 62644766	Yüzölçüm : 14.040,00 m2
B / Hic : SAKARYAKARANLI	Ana Tap. Sicil No : İHİ KATLI OĞ ADET BİTOMARME BİNA VII TABLA
Kararın Adı : Kararın TM	
Mahalle / Köy Adı : KUDYUMCULU Köyü	
Mevki : AKBAĞIÇI	
CBH / Sayfa No : 3 / 270	
Kayıt Durumu : Aktif	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>	
Sicil No : 155621224	Edinme Şekli : Taahh - Yes.
Malik : BEYKAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Merckare : 14.040,00
	Hisse Payı Payda : TAM
	Terklin Şekli : Terlik - Yes.
	İzaz İpoti (İSM) : 06.05.2010 - 3454 - - -

Raporlayıcı: 4637327  
Kıyık A.Ş.  
Gayrimenkul Değerleme  
25.12.2013

Rapor Tarihi / Sayı : 25.12.2013 / 10.25



09.07.09

### YAPILANMA İZİN BELGESİ

Proje Adı: <b>...</b> İl: <b>...</b> İlçe: <b>...</b> Köy/Mahalle: <b>...</b>		Proje No: <b>...</b> İzin No: <b>...</b>	
Proje Sahibi: <b>...</b> Proje Yürütücüsü: <b>...</b>		İnşaat Başlangıç Tarihi: <b>...</b> İnşaat Bitiş Tarihi: <b>...</b>	
Proje Alanı: <b>...</b> Alanın Ölçüleri: <b>...</b>		İnşaatın İçerdiği Yapı Türleri: <b>...</b>	

<b>Yapı Bantları</b> 1. Bant: <b>...</b> 2. Bant: <b>...</b>		<b>Yapı Materyallerinin</b> 1. Materyal: <b>...</b> 2. Materyal: <b>...</b>		<b>Sentiyel Sınıflar</b> 1. Sınıf: <b>...</b> 2. Sınıf: <b>...</b>	
3. Bant: <b>...</b> 4. Bant: <b>...</b>		3. Materyal: <b>...</b> 4. Materyal: <b>...</b>		3. Sınıf: <b>...</b> 4. Sınıf: <b>...</b>	

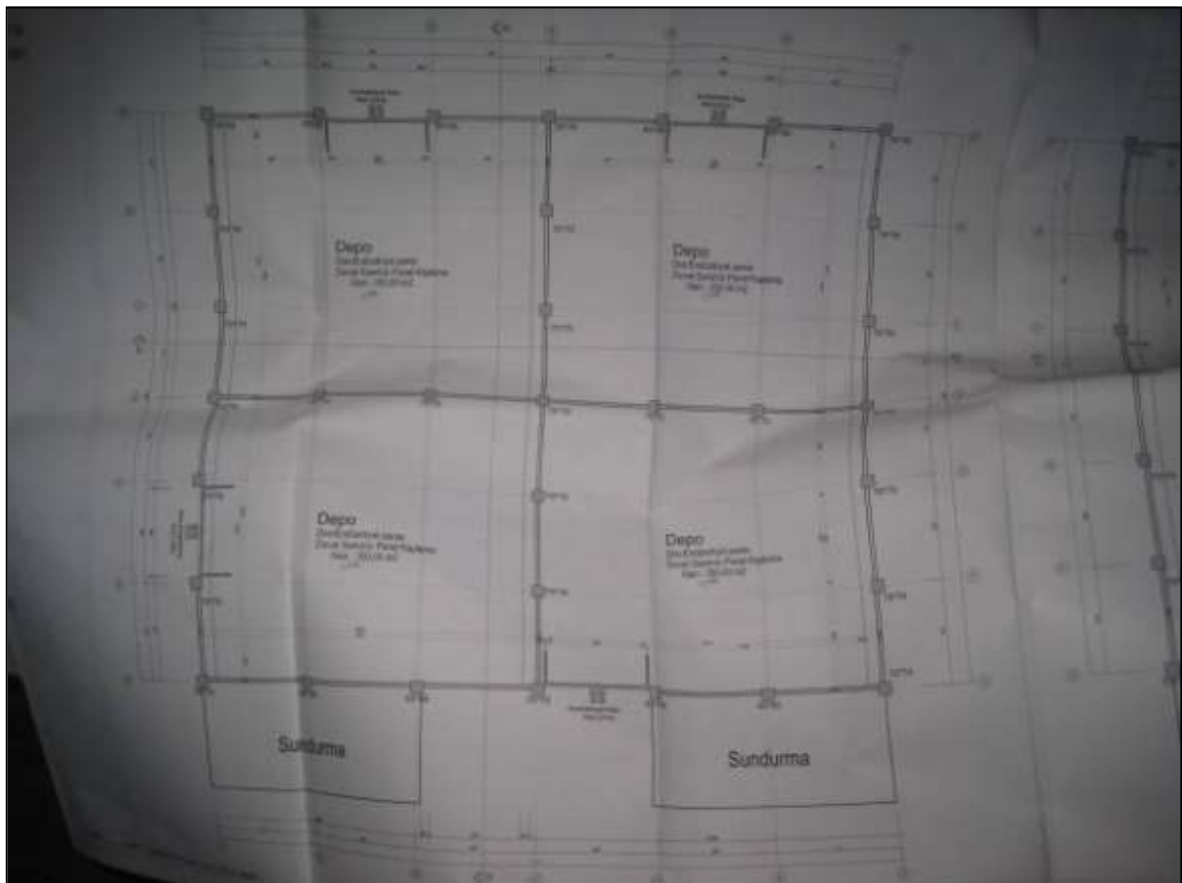
<b>Birgeç Dönemlere Kısım İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>		
1. Özellik	2. Özellik	3. Özellik	4. Özellik	5. Özellik	6. Özellik
...	...	...	...	...	...

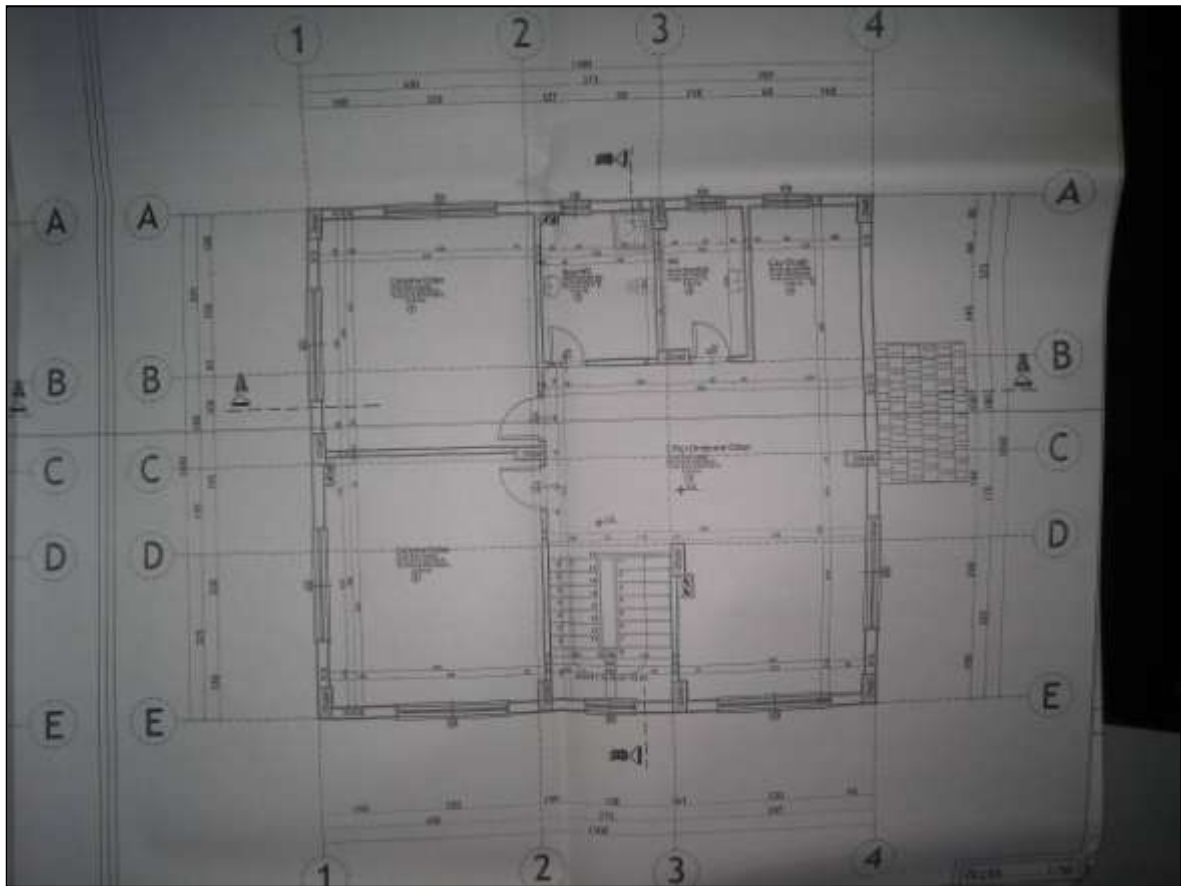
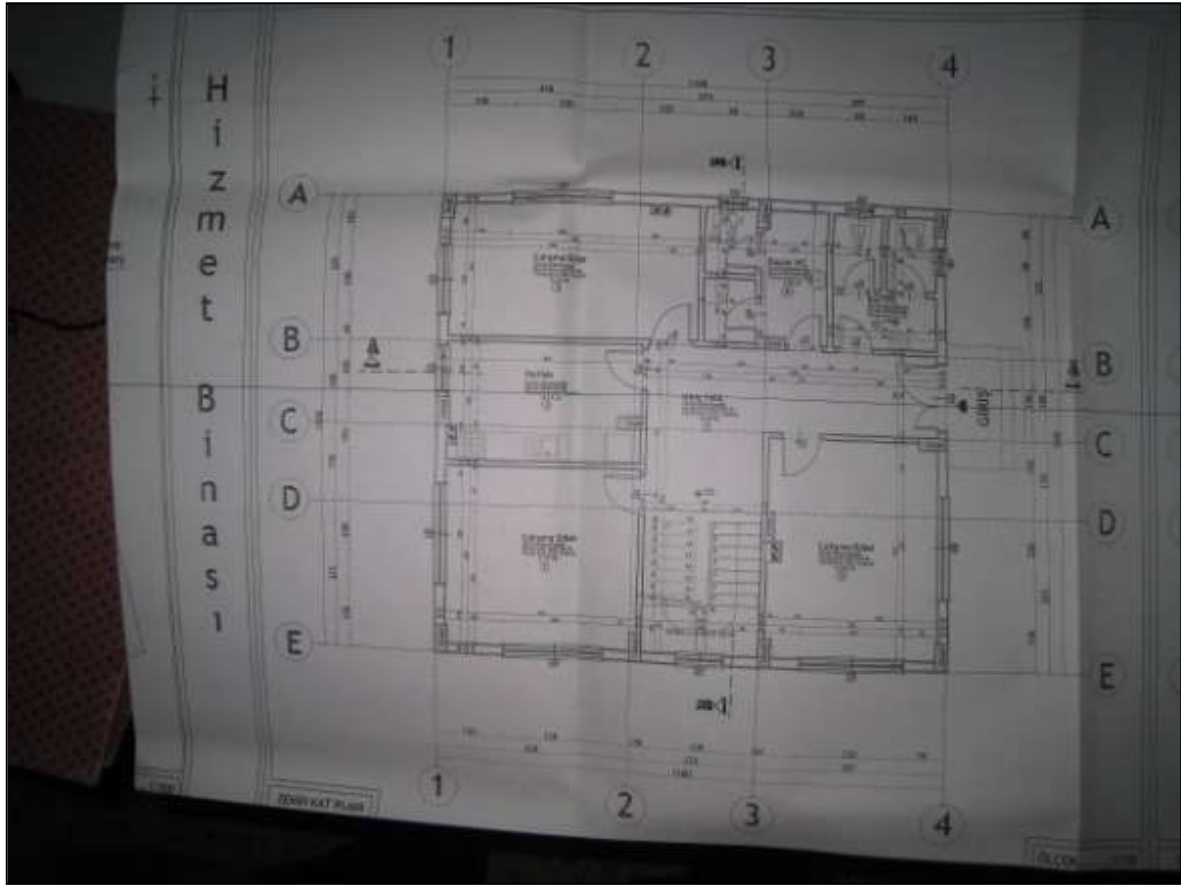
  

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>					
1. Özellik: <b>...</b>		2. Özellik: <b>...</b>		3. Özellik: <b>...</b>	
4. Özellik: <b>...</b>		5. Özellik: <b>...</b>		6. Özellik: <b>...</b>	

<b>Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b>					
1. Özellik: <b>...</b>		2. Özellik: <b>...</b>		3. Özellik: <b>...</b>	
4. Özellik: <b>...</b>		5. Özellik: <b>...</b>		6. Özellik: <b>...</b>	





## BÖLÜM 13. ERTİFİKALAR





**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*  
MÜSÜLİM DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**



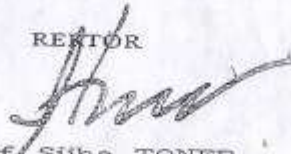
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

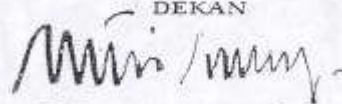
ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

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.



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003