



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

TRABZON / ARSİN

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	16
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
2.9. TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	19
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	20
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	21
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	21
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
BÖLÜM 9. EMSALLER	22
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
BÖLÜM 11. SONUÇ	24
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	25
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	08.12.2012 / 2012-SPK027	
SAHA TESPİT TARİHİ	10.12.2012	
RAPOR TARİHİ	15.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Trabzon İli, Arsin İlçesi, Fatih mahallesi, Meydan mevkii, g43b09a2b-a2a pafta, 315 ada,59 parsel üzerindeki iki depo ve bir idari bina ve kumanda odası ve arsa	
ADRES	Fatih mahallesi, Meydan mevkii g43b09a2b-a2a pafta/315 ada/59parsel Arsin/Trabzon	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Trabzon ili Arsin ilçesi, g43b09a2b-a2a pafta, 315 ada,59 parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 59 numaralı parsel; Mevzi İmar Planı sınırları dahilinde, E:0,50, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depolama Tesis Alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	9.650,35 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.080 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 3.130 m ² (Mimari projeye göre) 3.130 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;">Yasal Durum Değeri</p> <p style="text-align: center;">3.637.000 TL</p> <p style="text-align: center;">(Üçmilyonaltıyüzotuzyedibintürklirası)</p> <p style="text-align: center;">(2.028.104 USD – 1.567.942 €)</p> <p style="text-align: center;">Takdir edilmiştir</p>	
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.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

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


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


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.12.2012 tarihli, 2012-SPK027 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Trabzon ili, Arsin İlçesi, Fatih mahallesi, Meydan mevkii, g43b09a2b-a2a pafta, 315 ada,59 parselde üzerindeki konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, iki depo ve bir idari bina ve kumanda odasından oluşan yapının 15.12.2012 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 10.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 08.08.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli 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.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine 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 gelirlere 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

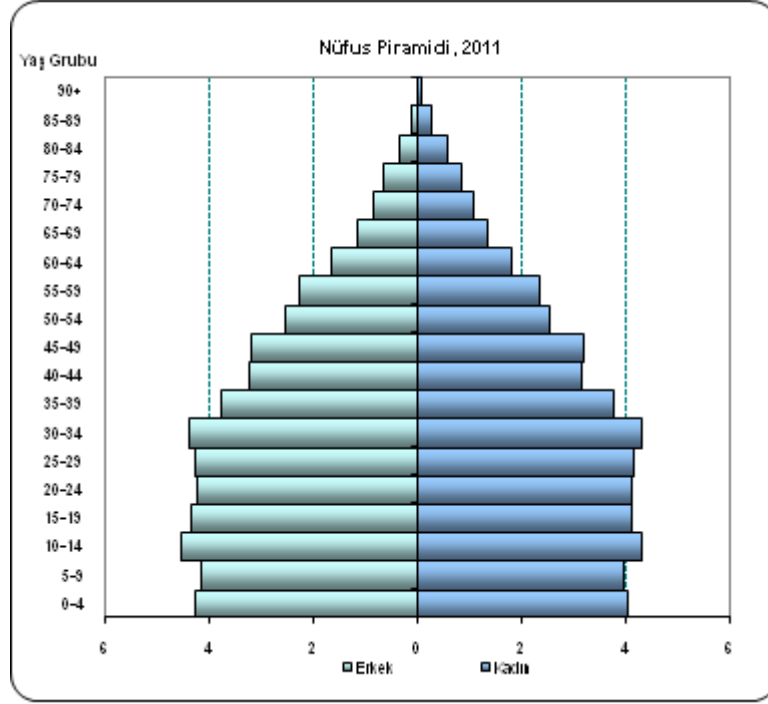
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜZERİNE
(1) AB Politika faizli olarak 1 haitralik repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) ÖÇAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. TRABZON İLİ

4.664 km² yüzölçüme sahip Trabzon ili, Doğu Karadeniz Dağlarının oluşturduğu yayın ortasındaki Kalkanlı dağlık kütesinin kuzeye bakan yamaçlarında 38° 30' - 40° 30' doğu meridyenleri ile 40° 30' - 41° 30' kuzey paralelleri arasında yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır. 1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşıma



4.2.2. ARSİN İLÇESİ

Arsin İlçesi; Orta Çağ'dan günümüze küçük bir yerleşim merkezi olarak kurulmuştur. Arsin 1952 tarihine kadar Yomra ilçesine bağlıydı. Bu tarihte bucak olmuş ve belediye teşkilatı kurulmuştur. İlçe merkezi sahil kesiminden ve hafif meyilli bir araziye sahiptir. İlçenin topografik yapısı, sahilden iç kesimlere doğru gidildikçe eğimi artan bir yapıdadır. Bazı köylerde eğim %70'lere kadar varmaktadır. İlçenin toplam yüzölçümü 169 km²'dir.

Trabzon deprem haritasına göre Arsin 4''üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

4.2.3. SEKTÖREL ANALİZ

İLİN SANAYİ YAPISI

İlin 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.

İLİN TİCARET YAPISI

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.

İlde toplam 3 adet Ticaret ve Sanayi Odası- 3 adet Ticaret Borsası- 1 adet Esnaf Odası Birliği Başkanlığı, ayrıca İl ticaretinde şahıs şirketleri hariç 2011 yılı toplam 3840 adet çeşitli tipte firma faaliyet göstermektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

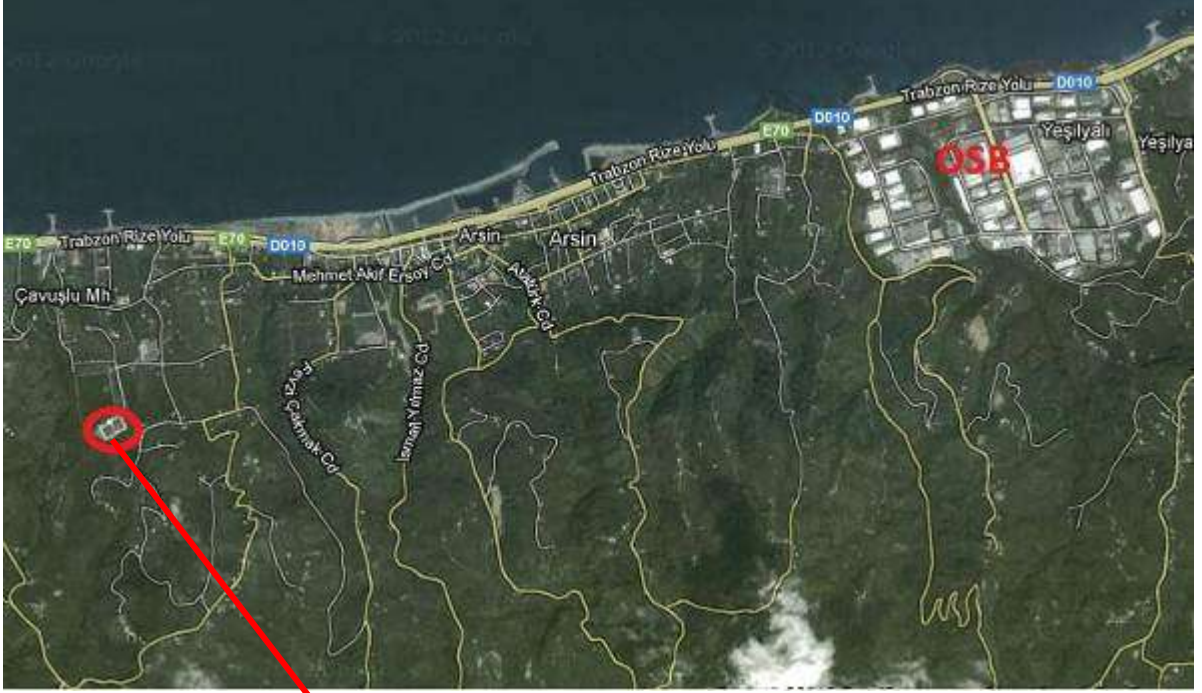
Değerleme konusu taşınmaz, Trabzon İli, Arsin İlçesi, Fatih mahallesi, Meydan mevki g43b09a2b-a2a pafta, 315 ada, 59 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konumuz gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 3km güneybatı Kdeniz sahil yoluna 1km güney, Arsin organize sanayi bölgesine 5km güneybatı mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı konut amaçlı binalar, birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için;K.deniz sahil yolu üzerinde Arsin merkezden batıya doğru yaklaşık 2km gidilir. Daha sonra güneye ayrılan Karabağ caddesi üzerinde yaklaşık 800m batıya ayrılan sokak üzerinde 200m ilerlenerek konu mülke ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	TRABZON
	İLÇESİ	ARSİN
	MAHALLESİ	FATİH
	MEVKİİ	MEYDAN
	PAFTA	E:G43b09a3a Y: G43b09a2ba2a
	ADA	E:112 Y: 315
	PARSEL	59
	NİTELİĞİ	İKİ DEPO VE BİR İDARİ BİNA VE KUMANDA ODASI VE ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	9.650,35 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	1
	SAHİFE	59

2.9. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arsin Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 10.12.2012 tarih saat 13.00 itibarıyla şifahi yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.(not: taşınmazın g43b09a3a olan pafta numarası g43b09a2ba2a olarak,112olan ada numarası 315 olarak değişmiştir.)

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 59 numaralı parsel; Mevzi İmar Planı sınırları dahilinde, E:0,50, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla “TMO Depolama Tesis Alanı”nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 08.05.2008

Yapı Ruhsatı:

- 08.05.2008 tarih 15sayılı yeni yapı ruhsatı (3.080m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 25.06.2008 tarih 1/11 sayılı. (3.080 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 315 pafta 59 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yağma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 2adet depo binası , tek katlı yağma kantar-kumanda binası,tek katlı 2 adet yağma alım-kumanda binasıdır.

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1400m² alanlı ve 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Depolar mühürlü olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 110m², 1.katı 110m² olmak üzere toplam 220m²'dir.Binanın dış cephesi boyalı,dış cephe doğramaları pvc,taban kaplaması seramik,duvarlar plastik boyalı,ıslak hacimlerde taban seramik, duvarlar fayans kaplama,bina kapısı demir,iç kapılar yer yer ahşap yer yer pvc,merkezi ısıtma sistemi bulunmakta olup radyatörler paneldir.

Kantar kumanda binası projeye göre yaklaşık 30m²dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

2 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m²dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc ,taban seramik,duvarlar plastik boyalıdır.

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 mesafede konumu olması ,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında merkezi konumda bulunması
- İmar planına göre köşe parsel konumunda olması
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgedeki genel arazi yapısının eğimli olması ve büyüklüğü düşünüldüğünde emsal parsel sayısının fazla olmaması
- İlave inşaat alanı bulunması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının bitirilmemiş ve imar yollarının tamamlanmamış 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 315pafta 59 numaralı parsel imar planında “depo tesis Alanı”nda kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

5 km kuzeydoğuda daha tercih edilir noktada Arsin Organize sanayi bölgesindeki K.deniz sahil yoluna yakın konumlu üzerindeki 400 m² alanlı depo binası bulunan 16.000 m² arsanın yaklaşık 2 yıl önce 2.500.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.(bina için 6.250TL/m²)

TEL: 532 6222823

Emsal 2:

5km kuzeydoğuda daha tercih edilir noktada Arsin Organize sanayi bölgesindeki 16.000 m² arsa üzerindeki 4500 m² fabrika binası 3.500.000 TL bedelle satılıktır.(777 TL/m²)

TEL: 462 2210570

Emsal 3:

5km kuzeydoğuda daha tercih edilir noktada Arsin Organize sanayi bölgesindeki K.deniz sahil yoluna yakın konumlu 6.000 m² arsa üzerindeki 9000 m² fabrika binası 2.500.000 EURO bedelle satılıktır(277 €/m²- 644 TL/m²)

TEL: 462 3261626

Emsal 4:

5km kuzeydoğuda daha tercih edilir noktada Arsin Organize sanayi bölgesindeki 3 katlı her biri katı 5000m² olmak üzere toplam 15.000m² fabrikanın 5000m²'lik zemin katı aylık 10.000TL bedelle kiradadır.(2 TL/m²/ay)

TEL: 532 3545156

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Taşınmaza çok yakın konumlu emsal bulunmamakta olup sanayi ve depolama alanı olarak bölgede önemli bir yere sahip olan Arsin organize sanayi bölgesinde arsaların 125-250 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli taşınmaz bulunmamaktadır. Parselin düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü olumlu faktörler olarak düşünülebilir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri: 9650,35 m² X 110TL/m² = 1.061.538 TL

Yapı Değeri:

Depo binası: 3130 m² X 615TL/m²x (%4 yıpranma oranı) = 1.847.952 TL

Yatırımcı karı:%25

Toplam Değeri: 3.636.862 TL =3.637.000 TL

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Fatih Mahallesi, 315 ada 59parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

3.637.000 TL

(Üçmilyonaltıyüzotuzyedibintürklirası)

(2.028.104 USD – 1.567.942 €)

Takdir edilmiştir.

**A pozitif**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tutuncü Mehmet Efendi Caddesi
Cemal Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Güzelyazır/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 29 29 Faks: 369 98 49
Gültepe V.D.: 001 051 57 14




Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 15.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7933 – 1€= 2,3196 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





İlçesi		TRABZON		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
Mahallesi		ARŞIN					
Köyü							
Sokağı		FATİH					
Mevdi							
Başlı Bocalı		Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
TAPU No		G43B09A3A 112		59	0	9650	35
Niteligi		Kİ DEPO VE BİR İDARI BİNA VE KUMANDA ODASI VE ARSA					
Sınırı		PAFTASINDA					
Edinme Sebebi		Taşınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. Adında kayıtlı iker; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tashihinden tescil edildi.					
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gideri		Yevmiye No	Cilt No	Sanife No	Sıra No	Tarih	Gideri
Cilt No.		1226					Cilt No.
Sanife No.		1	59			05.05.2010	Sanife No.
Sıra No.		59					Sıra No.

TAPU SENEDİ

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Tapınak	Alan/Parcel	: 31000
Zemin No	: 4782291	Yerleşim	: 8 ANKARA
B. İçe	: TRABZON ARAZI	Alan Tap. Niteliği	: 82 EKPO VE 808 EKAB İPNA VE 82 EKTRABANZA ODAN VE AKSA
Kararın Adı	: Arazi TM		
Mahalle / Köy Adı	: FATİH Mah.		
İlçe	: MİTİLLAN		
Çizim / Sıra No	: 1 / 30		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	DİĞERİ No	Ölçe Pay/Payda	Ölçü Alanı	Edinme Şekli - Tarih - Yeri	Tarika Şekli - Tarih - Yeri
14801447	BEYKAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/30	4.250,00	Mülkiyet ve İstisna Ödenmesi Güncelleme : 05.07.2019 - 1226	

Raporlayan: 18200 Kemal BİRİNCİ
Kayıt No: 17012013
Tarih: 31.05.2019
Tapu Mülkiyeti



1

Form No: 1000 - 1701 2013 01 00

YAPI RUHSATI (BULDIG LICENCE)

Ruhsat Tarihi No: **00001500**

08.09.2008 X-15

09.09.2008 112 59

Arşin BELEDİYESİ
TRABZON
ARŞİN

Arşin Belediyesi
Patih Mah.

Ticari Alan **Tapu Sicil No: 20.07.2007-722**

YAPILANIN ADI **YAPILANIN ALANI** **YAPILANIN DEĞERİ**

REYHAN A.Ş.

Bultanbeyli/İST.

Y350191735

Arşin/İST.

1. Katman Alanı	2. Katman Alanı	3. Katman Alanı	4. Katman Alanı	5. Katman Alanı	6. Katman Alanı
2	1	2	3	2	2
2800	210	2800	3080	2970	2970
1	2	1	1	1	1
50	50	50	50	50	50
10,908	10,908	10,908	10,908	10,908	10,908
5	5	5	5	5	5
3080	3080	3080	3080	3080	3080
24%,-	24%,-	24%,-	24%,-	24%,-	24%,-
754.600,-	754.600,-	754.600,-	754.600,-	754.600,-	754.600,-
450.000,-	450.000,-	450.000,-	450.000,-	450.000,-	450.000,-
1.654.600,-	1.654.600,-	1.654.600,-	1.654.600,-	1.654.600,-	1.654.600,-

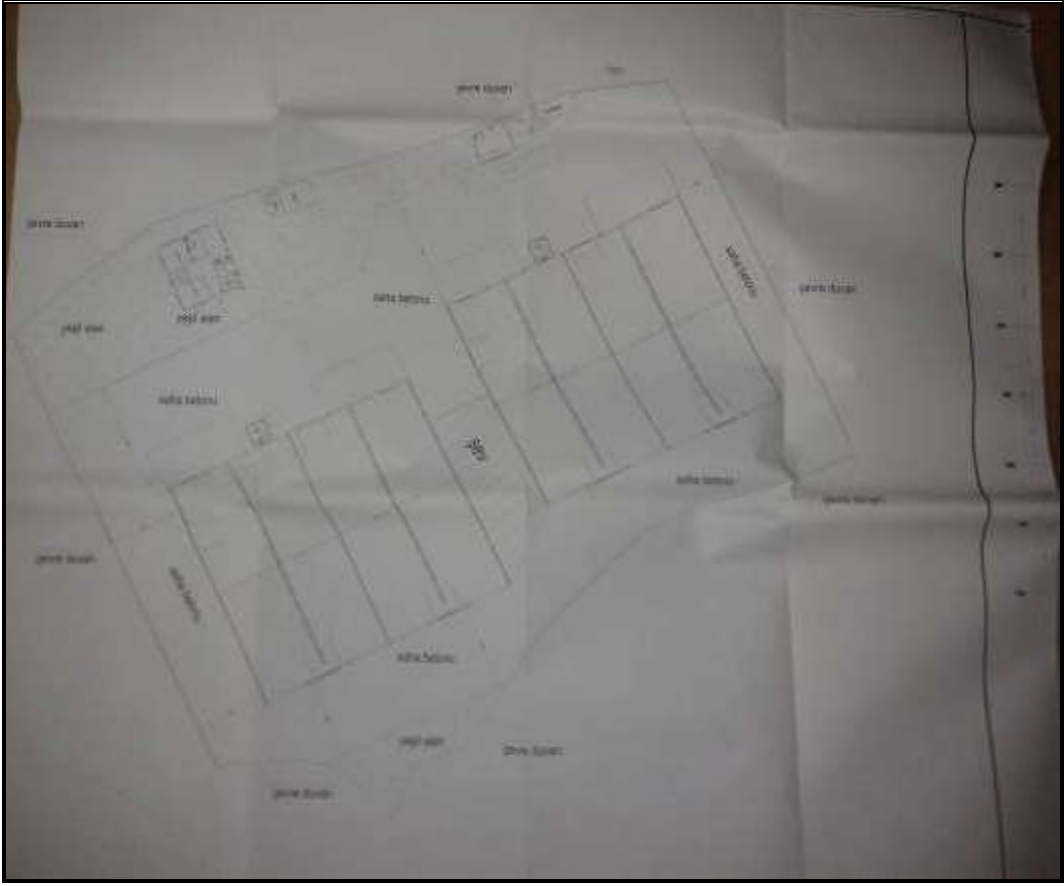
YAPILANIN KULLANIMI

YAPILANIN ALANI

YAPILANIN DEĞERİ

Yapı Ruhsat Tarihi	Yapı Ruhsat No	Yapı Ruhsat Alanı	Yapı Ruhsat Değeri	Yapı Ruhsat Adresi
08.09.2008	Montap YILMAZL	30279	41.0095 778	Hallii Mah. ÇORLU
08.09.2008	Çamlettin KAYA	33922	34.0464 00825	Ba'dat Cad. İST.
08.09.2008	H.Celil KURBAN	14099	95.1499 177	Atatürk Biv. SAMSUN
08.09.2008	Saban HÜLAL	36612	0588 12765	G.Papa Sivasal TUNA
08.09.2008	İsmail HIRAN	41650	61.611 825	Bulancak Mah. Sivas

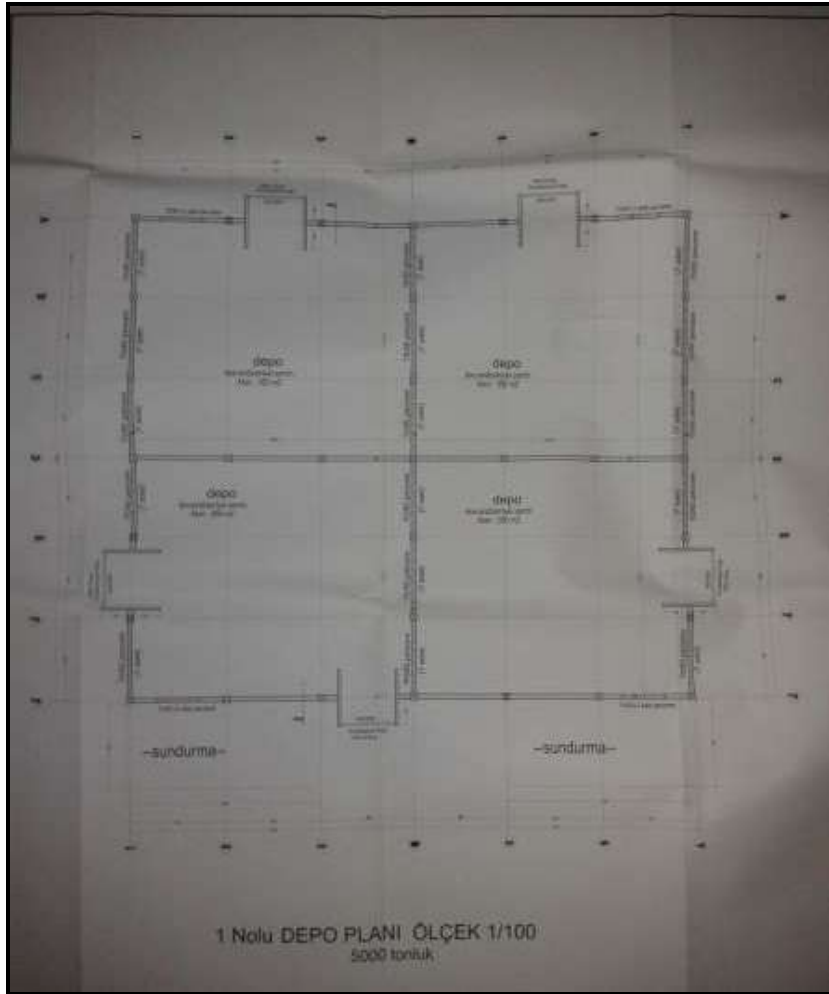
YAPI RUHSATI



VAZİYET PLANI

T.C. ARSIN BELEDİYESİ İmar ve Planlama Müdürlüğü		İsminde Adres FATİH MAH.	İsminde Adres FATİH MAH.
Sayı Konu	40 İmar Durumu	İlgili Tarih ve	Sayılı Yazıya Karşılığı
<p>İmar durumu ve imalat şartları mer'î plan veya imar mecrualarına uygun olarak bu arazi için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yapılacak projelerin tasarımları, inşaat yapılmadan önce imar planında ve mecrualarda bir değişiklik olursa ihz için hak edilemez.</p> <p>Proje ile müraasat esnasında her işlen mecrualarına tabii olarak tesis ve kanal projeleri, Kadastro müdürlüğünden alınacak ripari krokiler, her türlü müdürlüklerden alınacak imar istisnaat ruhsatları, blok etatleri, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yapı kullanan alan eden yerlerden müstafik ön, boy kesimleri gösterilecektir.</p>			
<p>K 1 1000</p>			
MER'İ İMAR PLANI		Kat Adedi	İnşaat İhtisarı
HOİGN		Bina Yüksekliği: 10.50MT	TAKS %
Tasdik tarihi		Bina Derinliği	KAKS % 0.50
Mahallesi: FATİH MAH.		Ön Bahçe Mesafesi	Kut Alınacak Hektar:
Sokağı:		Yan Bahçe Mesafesi	
		Arka Bahçe Mesafesi	
Kısıtlama	Pafpa	Ada	Parsel Yüz Ölçümü
	Pafpa	112	59 Pafpa
		a- İskan Sahasıdır	⊗ Ticaret Sahasıdır
		b- Konut Dışı Kiri, Çat. Al	e- Sanayi Sahasıdır
		c- İskan Dışı Sahasıdır	f- Anme Hizmetine Ayrılan Sahasıdır
<p>İmar durumu imar plan ve imar mecrualarına uygun olarak tasdik ve imar edilebilir.</p>			
HAZIRLAYAN		KONTROL EDEN	
<p>EVRA DÜNDAR Mühür</p>		<p>TASDİK EDEN EVRA DÜNDAR Mühür</p>	

İMAR DURUMU





PROJE

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



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

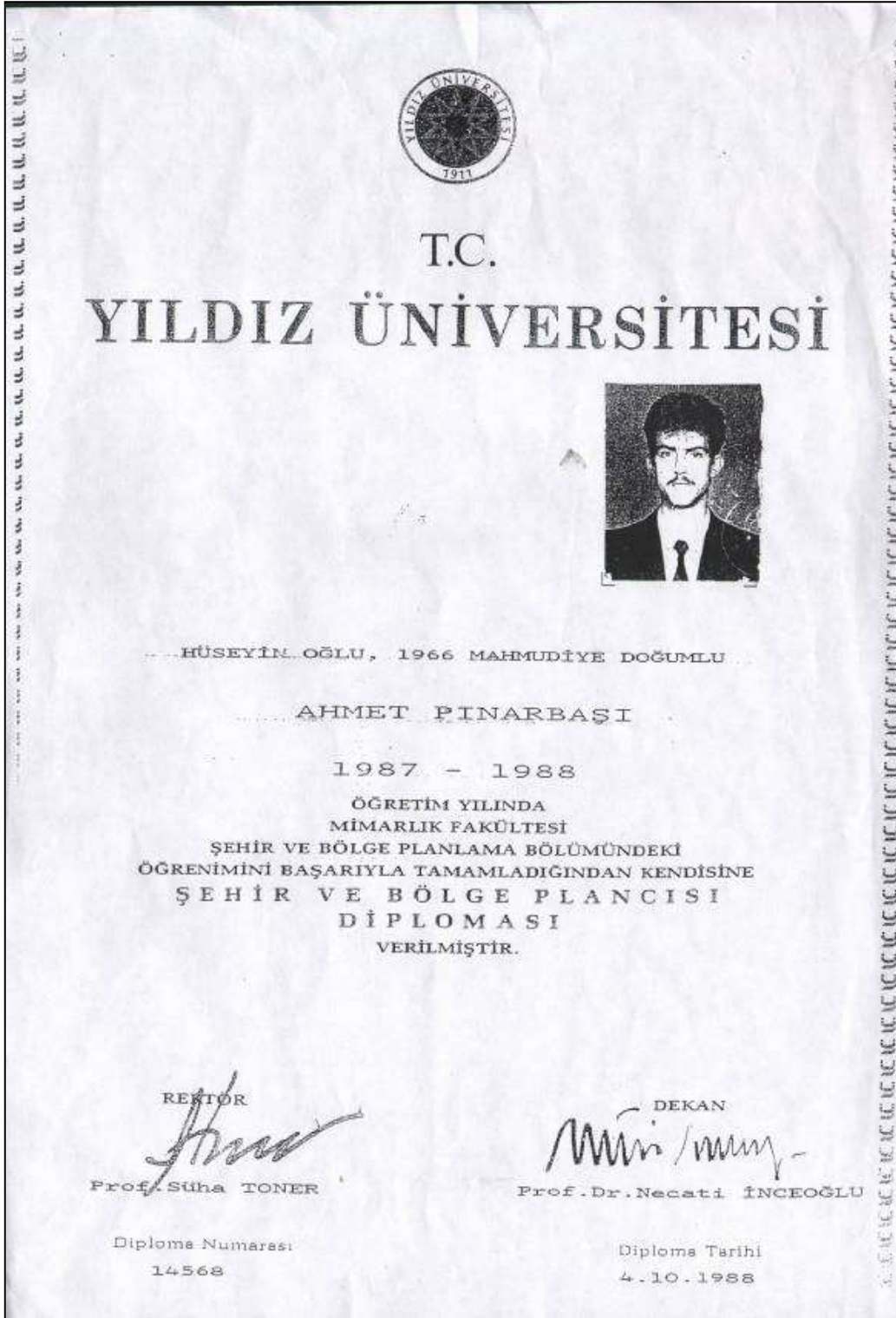
Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müsüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003