



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

SAKARYA / ARİFİYE

ARALIK, 2013

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	17
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	20
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	22
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	23
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
BÖLÜM 9. EMSALLER	24
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 11. SONUÇ	26
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	27
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK066	
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2013	
RAPOR TARİHİ	30.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 parsel üzerindeki depo binası, idari bina ve tarla	
ADRES	Eskişehir Yolu 10. km, Yukarıkirezce Köyü, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/SAKARYA	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parsel 10.12.2012 tasdik tarihli 396 nolu Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında " Lojistik ve depolama alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	10.326,55 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	1.400 m ² (Depo Binası) 220 m ² (İdari Bina)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın mevcut imar durumuna uygun olarak "Lojistik ve Depolama" alanı olarak kullanımındır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	4.650.000 TL (Dörtmilyonaltıyüzellibintürlirası) (2.174.828 USD – 1.580.664€) Takdir edilmiştir.	
	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.

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-SPK066 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Sakarya ili, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan 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 23.12.2013 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
RAPOR TARİHİ	24.12.2013	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK042	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.876.649	-	-
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.

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.

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 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 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.

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

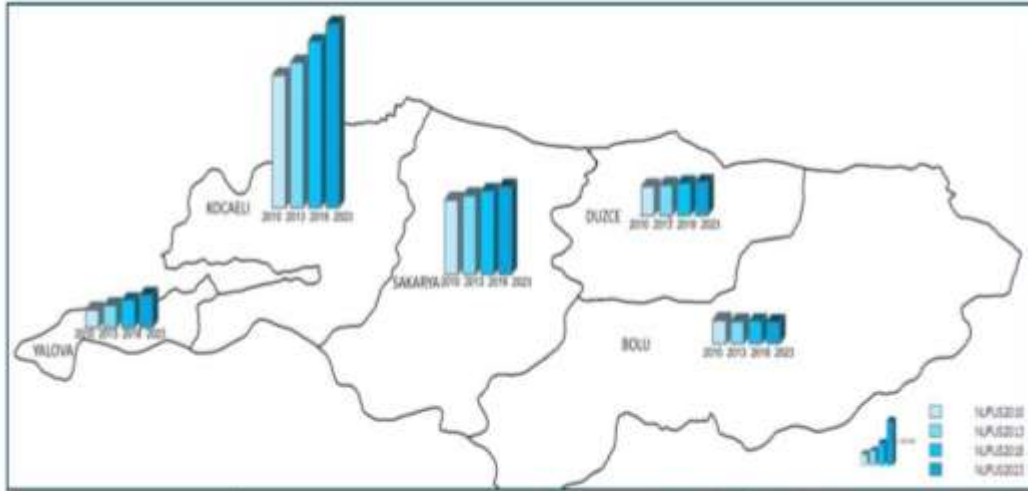
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu 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
Doğu Marmara	Bursa Alt Bölgesi	Bursa	5
		Eskişehir	6
		Bilecik	18
	Kocaeli Alt Bölgesi	Kocaeli	4
		Yalova	9
		Bolu	14
		Sakarya	23
		Düzce	45

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

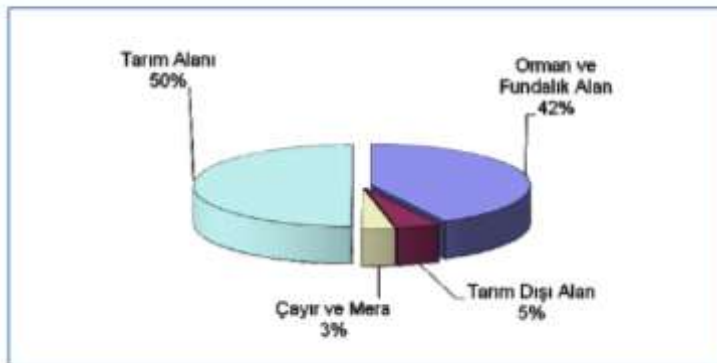
4.2.1. SAKARYA İLİ

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.



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. ARIFIYE İLÇESİ

Arifiye, Marmara Bölgesi'nde Sakarya iline bağlı bir ilçedir. Arifiye, 22 Mart 2008 tarihinde ilçe olmuştur. Arifiye Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın göneyinde yer almaktadır. Arifiye'nin doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca’ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır. Arifiye Belediyesi, 06.03.2000 tarihinde kurulan Adapazarı Büyükşehir Belediyesi'ne ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır. 2005 yılında Ahmediye, İlimbey, Karaçam, Şerefiye ve Nuriosmaniye köyleri orman köyü olarak Arifiye Belediyesine bağlanmıştır.



Arifiye ilçesi, Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört Yol mevkine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik- Eskişehir yolu kullanılarak da diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Bölgede Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin ortak etkileri görülmektedir. Belde sınırları içinde bulunan büyük, orta ve küçük ölçekli çok sayıda sanayi kuruluşu Arifiye'yi sürekli göç alan ve nüfusu artan bir yer haline getirmiştir. 2012 yılı ADKS 'ne göre Arifiye nüfusu 38.293 kişidir. Nüfusun %85'i merkezde, % 15'i kırsalda yaşamaktadır. Büyük sanayi ve büyük sanayi kuruluşlarına yan Sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli Sanayi tesisleri de Sakarya ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

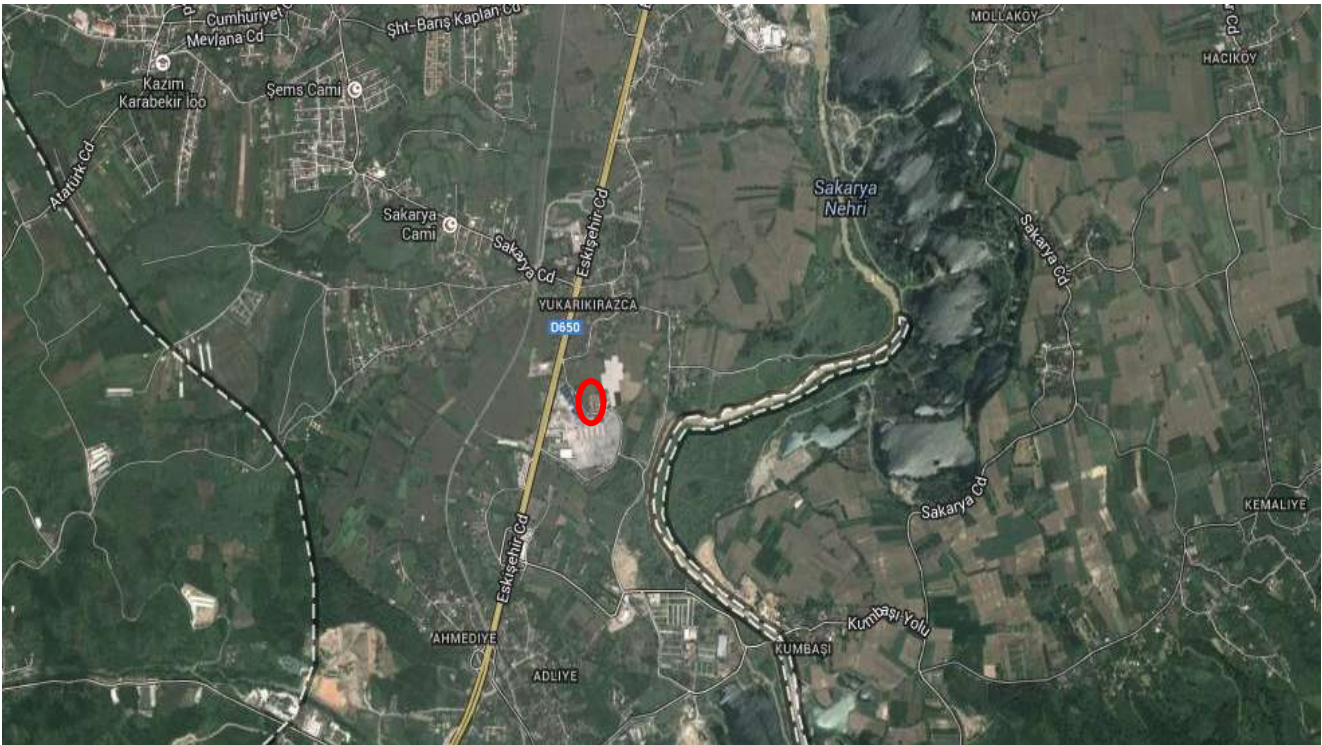
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Eskişehir Yolu 10. km, Yukarı Kirazca Köyü, 2586 ada, 70 parselde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir Yoluna yaklaşık 250 metre, Sakarya nehrine yaklaşık 300 metre, İstanbul-Ankara Anadolu Otoyoluna yaklaşık 3 km, Arifiye İlçe Merkezine yaklaşık 5 km, Sakarya 1. OSB'ye yaklaşık 4 km, D100 Adapazarı-İzmit Yoluna yaklaşık 6 km, Sakarya şehir merkezine yaklaşık 10 km mesafede yer almakta olup, taşınmaza ulaşım özel araçlar toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgenin önemli bir geçiş noktası üzerinde yer almaktadır. Bölgede ana yola yakın konumdaki parsellerde orta ve büyük sanayi kuruluşları görülmekte olup, iç kesimlerde boş parseller yoğunudur. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması tercih edilebilirliğini arttırmaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için, D100 Adapazarı-İzmit Yolunun Sakarya İli Dörtüyl girişinden sağa dönülerek Eskişehir Yoluna girilir ve güney istikametine ilerlenir. Bu yol üzerinde yaklaşık 7 km devam edildikten sonra sağa dönülür ve alt geçitten karşıya geçilir. Karşıya geçildikten sonra stabilize yol üzerinde ilerlenir. Değerlemeye konu taşınmaz stabilize yol üzerinde yaklaşık 1 km devam edildikten sonra sağ tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	SAKARYA
	İLÇESİ	ARİFİYE
	MAHALLESİ/KÖY	YUKARIKİREZCE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G24C08A3A
	ADA	2586
	PARSEL	70
	NİTELİĞİ	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARİ BİNASI VE TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	10.326,55 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	10
	SAHİFE	959

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 23.12.2013 tarih saat 13.27 itibariyle şifahi yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu parsel Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar Şehir Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 10.12.2012 tarih 396 nolu Sakarya Büyükşehir sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Lojistik ve Depolama “ alanında kalmaktadır.



1/25.000 Nazım imar planına göre plan notu;

Her türlü tarım, gıda, sanayi maddesinin, mamul, hammaddeyi, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan ve düzenlenen alanlardır.

-Bu alanlarda “Gayri sıhhi Müesseseler Yönetmeliği” uyarınca depolama türlerine göre mülkiyeti içerisinde “sağlık koruma bandı” bırakılacaktır.

-Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenmektedir.

-Bu alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazete de yayınlanana “Tekel Dışı bırakılan patlayıcı maddeler ve av malzemesi, Benzerlerinin üretim, ithal, taşınması, saklanması, depolaması ile binası yapılamaz.

-Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri zemin yapısı v.b durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Bölgeye ait 1/5.000 ölçekli Nazım imar planı henüz hazırlanmakta olup, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır.

*23.12.2013 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesine Resmi imar başvurusu yapılmış olup, resmi belgenin tarafımıza ulaşması durumunda rapor revize edilecektir.

Mimari Proje:

- 22.11.2007

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 22.11.2007 tarih, 2007/40-1 sayılı yeni yapı ruhsatı (1400 m² depo binası için alınmıştır.)
- 29.03.2010 tarih 71/22 sayılı yeni yapı ruhsatı (220 m² idari bina için verilmiştir.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 25.04.2008 tarih, 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi (1400 m² depo binası için alınmıştır.)
- 09.04.2010 tarih, 62/63 sayılı yapı kullanma izin belgesi (220 m² idari bina için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkul, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, 2586 ada, 70 parselde, 10.326,55 m² yüzölçümüne sahip cins tashihli taşınmazdır. 70 nolu parsel kare şeklinde olup, yaklaşık 110 x 93 mt ölçülerindedir ve topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın bulunduğu parsel tek cepheli olup, güneyi yaklaşık 110 metre uzunluğunda kadastral yol ile cephelidir. Parselin kuzey, doğu ve batı cepheleri ise komşu parseller ile sınırlıdır. Parselin çevresi beton duvar üzeri demir çit ile çevrilidir. Parselin sol tarafı hurdalık, sağ tarafı depo alanı olarak kullanılmaktadır. Bölgedeki yapılaşma oranı % 30 civarında olup, yapılaşma yoğunlukla Eskişehir Yolu üzerinde ve bu yola yakın mesafelerde görülmektedir.

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

Depo Binası: 1.400 m² alana sahip olan fabrika binasının eni yaklaşık 40 metre, derinliği 35 metre ve tavan yüksekliği 10,50 metre olup, 2/B yapı sınıfında ve çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiştir. Depo binası onaylı mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup, bina içerisinde dört adet depo bölümü bulunmaktadır. İlgilinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

İdari Bina; 110 m² taban alanına ve 220 m² alanına sahip olan idari bina 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup iki kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, zemin kat; giriş holü, 3 adet binada 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 siva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit örtülüdür. İlgilinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

Kantar Kumanda Binası ve Alım Binası: Yaklaşık 30'ar m² alana sahip olan bu iki bina, 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Binaların dışı siva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit örtülüdür. İlgilinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği iyi seviyede olan bir konumda olması,
- Eskişehir Yoluna yakın konumda olması,
- Parsel üzerinde bulunan yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin Kadastral yola cephesinin bulunması
- Parselin Eskişehir Yoluna, D100 Adapazarı-İzmit Yoluna ve İstanbul-Ankara Anadolu Otoyoluna yakın konumda olması değerini olumlu etkileyeceği düşünülmektedir.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının devam ediyor olması
- Bölgeye ait henüz 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının henüz hazırlanmamış 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, üst ölçekli plan kararlarına göre, Lojistik ve Depolama olarak kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda 15.000 m² yüz ölçümüne sahip 6.000 m² üretim alanı, 1.200 m² yönetim binasından oluşan toplam 7.200 m² alana sahip fabrika 6.000.000 USD (12.828.600 TL) bedelle satılıktır. (833 USD/m² - 1.781 TL/ m²)

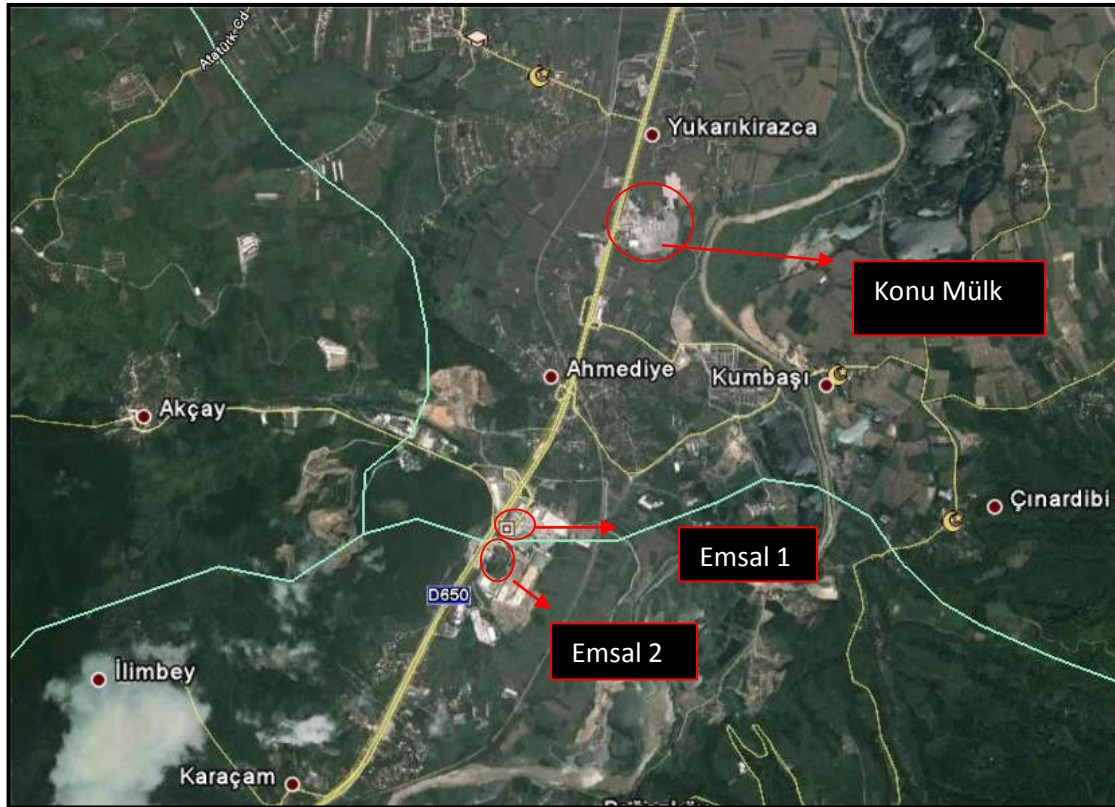
TEL: 0 541 386 89 31

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda yer alan 14.381 m² sanayi imarlı arsanın %50 imarının olduğu 3.595.250 TL bedelle satılıktır. (250 TL/ m²)

TEL: 0 532 648 18 39

Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülke yakın konumda yer almaktadır. 1 nolu emsal fabrika olduğu, 2 nolu emsal ise sanayi imarlı arsadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında bölgenin imara kavuşmasıyla birlikte arsa değerlerinin yükseldiği görülmüştür. Ana yola yakın konumda benzer büyüklükte tarla vasıflı arsaların m² birim değerlerinin ortalama 100TL/m² civarında olduğu görülmüştür.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge Eskişehir-Bilecik yoluna cepheli olmasından dolayı lojistik ve sanayi alanlarının olduğu görülmüştür. Taşınmaza ulaşımın rahat sağlanması ve lojistik olarak tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları mülk için avantaj sağlamaktadır. Taşınmazın Yasal Durumu için Arsa + Bina değeri verilmiştir.

Değerleme ye konu parsel 1/25.000 çevre düzeni planına göre lojistik ve Depolama Alanında kalmaktadır. Bölge için 1/5.000 ölçekli Nazım imar planının henüz hazırlanma süreci devam etmektedir. Taşınmazın değerlemesinde mevcut imar durumu, mevcut kullanım durumu, alt yapı olması değerlemede dikkate alınmıştır. Değerlemede parsel üzerindeki uygulamaların maliyeti değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa: $10.326,55 \text{ m}^2 \times 250 \text{ TL/m}^2 = 3.097.965 \text{ TL}$ olup, 2.581.637 TL

Yapı Değeri: $1.622 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 \times (\%6 \text{ yıpranma payı}) = 991.042 \text{ TL}$ olup, 990.000 TL

Kantar Kontrol ve Alım Binası: $60 \text{ m}^2 \times 305 \text{ TL} = 18.300,-\text{TL}$

Yatırımcı karı:%30

Toplam Değer: 4.666.918 TL olup 4.650.000 TL değer takdir edilmiştir.

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.

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirezca Köyü, 2586 ada, 70 parsel ve üzerinde yer alan yapılar için toplam;

4.650.000 TL
(Dörtmilyonaltıyüzellibintürklirası)
(2.174.828 USD – 1.580.664€)
Takdir edilmiştir.

**A pozitif**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tatlıcı Mehmet Erenli Caddesi
Orman Hırsal Kuyucu Sk. No:13 D:2 G:2 Kat:2
341.102101 3309 90 00 - 3411 00000 Paçalılar 33-49
İstanbul V.D. - 0212 251 17 12



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1381 TL – 1 €= 2, 9418 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Alda/Parsel : 2586/70
Zemin No : 30083988	Yüzölçüm : 10.326,55 m ²
İl / İlçe : SAKARYA/ARIFİYE	Ana Tapı, Nitelik : BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BİNASI VE TARLA
Kurum Adı : Arifîye TM	
Mahalle / Köy Adı : YUKARIKIREZE KÖYÜ	
Meski :	
ÇHR / Sayfa No : 10 / 959	
Kayıt Durum : Aktif	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No 107477904	Mallık REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elbirliği No TAM	Hisse Payı/Payda TAM
Edinme Sebabi - Tarih - Yev. Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - - -	Metrehare 10.326,55
Terklin Sebabi - Tarih - Yev. -	

YAPI RUHSATI									
1. SAHA VE SAHA VERİLERİ Adres: SAKARYA İl: SAKARYA İlçe: YAKARIMHAYAT Sahaya Sahibi: MERMERİN BELEDİYESİ Sahaya Sahibi Adresi: ZEMİNLER ÇARŞISI Sahaya Sahibi No: 21 Sahaya Sahibi Adı: MERMERİN					2. YAPILAN YAPILAR <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı <input type="checkbox"/> 3. Katlı <input type="checkbox"/> 4. Katlı <input type="checkbox"/> 5. Katlı <input type="checkbox"/> 6. Katlı <input type="checkbox"/> 7. Katlı <input type="checkbox"/> 8. Katlı <input type="checkbox"/> 9. Katlı <input type="checkbox"/> 10. Katlı <input type="checkbox"/> 11. Katlı <input type="checkbox"/> 12. Katlı <input type="checkbox"/> 13. Katlı <input type="checkbox"/> 14. Katlı <input type="checkbox"/> 15. Katlı <input type="checkbox"/> 16. Katlı <input type="checkbox"/> 17. Katlı <input type="checkbox"/> 18. Katlı <input type="checkbox"/> 19. Katlı <input type="checkbox"/> 20. Katlı <input type="checkbox"/> 21. Katlı <input type="checkbox"/> 22. Katlı <input type="checkbox"/> 23. Katlı <input type="checkbox"/> 24. Katlı <input type="checkbox"/> 25. Katlı <input type="checkbox"/> 26. Katlı <input type="checkbox"/> 27. Katlı <input type="checkbox"/> 28. Katlı <input type="checkbox"/> 29. Katlı <input type="checkbox"/> 30. Katlı <input type="checkbox"/> 31. Katlı <input type="checkbox"/> 32. Katlı <input type="checkbox"/> 33. Katlı <input type="checkbox"/> 34. Katlı <input type="checkbox"/> 35. Katlı <input type="checkbox"/> 36. Katlı <input type="checkbox"/> 37. Katlı <input type="checkbox"/> 38. Katlı <input type="checkbox"/> 39. Katlı <input type="checkbox"/> 40. Katlı <input type="checkbox"/> 41. Katlı <input type="checkbox"/> 42. Katlı <input type="checkbox"/> 43. Katlı <input type="checkbox"/> 44. Katlı <input type="checkbox"/> 45. Katlı <input type="checkbox"/> 46. Katlı <input type="checkbox"/> 47. Katlı <input type="checkbox"/> 48. Katlı <input type="checkbox"/> 49. Katlı <input type="checkbox"/> 50. Katlı <input type="checkbox"/> 51. Katlı <input type="checkbox"/> 52. Katlı <input type="checkbox"/> 53. Katlı <input type="checkbox"/> 54. Katlı <input type="checkbox"/> 55. Katlı <input type="checkbox"/> 56. Katlı <input type="checkbox"/> 57. Katlı <input type="checkbox"/> 58. Katlı <input type="checkbox"/> 59. Katlı <input type="checkbox"/> 60. Katlı <input type="checkbox"/> 61. Katlı <input type="checkbox"/> 62. Katlı <input type="checkbox"/> 63. Katlı <input type="checkbox"/> 64. Katlı <input type="checkbox"/> 65. Katlı <input type="checkbox"/> 66. Katlı <input type="checkbox"/> 67. Katlı <input type="checkbox"/> 68. Katlı <input type="checkbox"/> 69. Katlı <input type="checkbox"/> 70. Katlı <input type="checkbox"/> 71. Katlı <input type="checkbox"/> 72. Katlı <input type="checkbox"/> 73. Katlı <input type="checkbox"/> 74. Katlı <input type="checkbox"/> 75. Katlı <input type="checkbox"/> 76. Katlı <input type="checkbox"/> 77. Katlı <input type="checkbox"/> 78. Katlı <input type="checkbox"/> 79. Katlı <input type="checkbox"/> 80. Katlı <input type="checkbox"/> 81. Katlı <input type="checkbox"/> 82. Katlı <input type="checkbox"/> 83. Katlı <input type="checkbox"/> 84. Katlı <input type="checkbox"/> 85. Katlı <input type="checkbox"/> 86. Katlı <input type="checkbox"/> 87. Katlı <input type="checkbox"/> 88. Katlı <input type="checkbox"/> 89. Katlı <input type="checkbox"/> 90. Katlı <input type="checkbox"/> 91. Katlı <input type="checkbox"/> 92. Katlı <input type="checkbox"/> 93. Katlı <input type="checkbox"/> 94. Katlı <input type="checkbox"/> 95. Katlı <input type="checkbox"/> 96. Katlı <input type="checkbox"/> 97. Katlı <input type="checkbox"/> 98. Katlı <input type="checkbox"/> 99. Katlı <input type="checkbox"/> 100. Katlı				
Yapı Sahibi Adı: MERMERİN BELEDİYESİ No: 21 Adresi: ZEMİNLER ÇARŞISI		Yapı Mülkiyetçisi Adı: Özgür Mustafa Yayı Yatırım Yatırım Şirk. Ltd. Şti. No: 21413334000 Adresi: ...		Satışçı Adı: ... No: ... Adresi: ...					
Yapı Özellikleri 1. Katlı: 1 2. Katlı: 1 3. Katlı: 1 4. Katlı: 1 5. Katlı: 1 6. Katlı: 1 7. Katlı: 1 8. Katlı: 1 9. Katlı: 1 10. Katlı: 1 11. Katlı: 1 12. Katlı: 1 13. Katlı: 1 14. Katlı: 1 15. Katlı: 1 16. Katlı: 1 17. Katlı: 1 18. Katlı: 1 19. Katlı: 1 20. Katlı: 1 21. Katlı: 1 22. Katlı: 1 23. Katlı: 1 24. Katlı: 1 25. Katlı: 1 26. Katlı: 1 27. Katlı: 1 28. Katlı: 1 29. Katlı: 1 30. Katlı: 1 31. Katlı: 1 32. Katlı: 1 33. Katlı: 1 34. Katlı: 1 35. Katlı: 1 36. Katlı: 1 37. Katlı: 1 38. Katlı: 1 39. Katlı: 1 40. Katlı: 1 41. Katlı: 1 42. Katlı: 1 43. Katlı: 1 44. Katlı: 1 45. Katlı: 1 46. Katlı: 1 47. Katlı: 1 48. Katlı: 1 49. Katlı: 1 50. Katlı: 1 51. Katlı: 1 52. Katlı: 1 53. Katlı: 1 54. Katlı: 1 55. Katlı: 1 56. Katlı: 1 57. Katlı: 1 58. Katlı: 1 59. Katlı: 1 60. Katlı: 1 61. Katlı: 1 62. Katlı: 1 63. Katlı: 1 64. Katlı: 1 65. Katlı: 1 66. Katlı: 1 67. Katlı: 1 68. Katlı: 1 69. Katlı: 1 70. Katlı: 1 71. Katlı: 1 72. Katlı: 1 73. Katlı: 1 74. Katlı: 1 75. Katlı: 1 76. Katlı: 1 77. Katlı: 1 78. Katlı: 1 79. Katlı: 1 80. Katlı: 1 81. Katlı: 1 82. Katlı: 1 83. Katlı: 1 84. Katlı: 1 85. Katlı: 1 86. Katlı: 1 87. Katlı: 1 88. Katlı: 1 89. Katlı: 1 90. Katlı: 1 91. Katlı: 1 92. Katlı: 1 93. Katlı: 1 94. Katlı: 1 95. Katlı: 1 96. Katlı: 1 97. Katlı: 1 98. Katlı: 1 99. Katlı: 1 100. Katlı: 1		Yapı İle İlgili Özellikler 1. Katlı: 1 2. Katlı: 1 3. Katlı: 1 4. Katlı: 1 5. Katlı: 1 6. Katlı: 1 7. Katlı: 1 8. Katlı: 1 9. Katlı: 1 10. Katlı: 1 11. Katlı: 1 12. Katlı: 1 13. Katlı: 1 14. Katlı: 1 15. Katlı: 1 16. Katlı: 1 17. Katlı: 1 18. Katlı: 1 19. Katlı: 1 20. Katlı: 1 21. Katlı: 1 22. Katlı: 1 23. Katlı: 1 24. Katlı: 1 25. Katlı: 1 26. Katlı: 1 27. Katlı: 1 28. Katlı: 1 29. Katlı: 1 30. Katlı: 1 31. Katlı: 1 32. Katlı: 1 33. Katlı: 1 34. Katlı: 1 35. Katlı: 1 36. Katlı: 1 37. Katlı: 1 38. Katlı: 1 39. Katlı: 1 40. Katlı: 1 41. Katlı: 1 42. Katlı: 1 43. Katlı: 1 44. Katlı: 1 45. Katlı: 1 46. Katlı: 1 47. Katlı: 1 48. Katlı: 1 49. Katlı: 1 50. Katlı: 1 51. Katlı: 1 52. Katlı: 1 53. Katlı: 1 54. Katlı: 1 55. Katlı: 1 56. Katlı: 1 57. Katlı: 1 58. Katlı: 1 59. Katlı: 1 60. Katlı: 1 61. Katlı: 1 62. Katlı: 1 63. Katlı: 1 64. Katlı: 1 65. Katlı: 1 66. Katlı: 1 67. Katlı: 1 68. Katlı: 1 69. Katlı: 1 70. Katlı: 1 71. Katlı: 1 72. Katlı: 1 73. Katlı: 1 74. Katlı: 1 75. Katlı: 1 76. Katlı: 1 77. Katlı: 1 78. Katlı: 1 79. Katlı: 1 80. Katlı: 1 81. Katlı: 1 82. Katlı: 1 83. Katlı: 1 84. Katlı: 1 85. Katlı: 1 86. Katlı: 1 87. Katlı: 1 88. Katlı: 1 89. Katlı: 1 90. Katlı: 1 91. Katlı: 1 92. Katlı: 1 93. Katlı: 1 94. Katlı: 1 95. Katlı: 1 96. Katlı: 1 97. Katlı: 1 98. Katlı: 1 99. Katlı: 1 100. Katlı: 1							
Form Düzendiren Kurumla İlgili Özellikler 12711 - Tekniksel amaçlı kütüphane Alan: 1400.00		Yapı İle İlgili Özellikler 12711 - Tekniksel amaçlı kütüphane Alan: 1400.00		Yapı İle İlgili Özellikler 12711 - Tekniksel amaçlı kütüphane Alan: 1400.00					
Yapının Teknik Özellikleri 1. Katlı: 1 2. Katlı: 1 3. Katlı: 1 4. Katlı: 1 5. Katlı: 1 6. Katlı: 1 7. Katlı: 1 8. Katlı: 1 9. Katlı: 1 10. Katlı: 1 11. Katlı: 1 12. Katlı: 1 13. Katlı: 1 14. Katlı: 1 15. Katlı: 1 16. Katlı: 1 17. Katlı: 1 18. Katlı: 1 19. Katlı: 1 20. Katlı: 1 21. Katlı: 1 22. Katlı: 1 23. Katlı: 1 24. Katlı: 1 25. Katlı: 1 26. Katlı: 1 27. Katlı: 1 28. Katlı: 1 29. Katlı: 1 30. Katlı: 1 31. Katlı: 1 32. Katlı: 1 33. Katlı: 1 34. Katlı: 1 35. Katlı: 1 36. Katlı: 1 37. Katlı: 1 38. Katlı: 1 39. Katlı: 1 40. Katlı: 1 41. Katlı: 1 42. Katlı: 1 43. Katlı: 1 44. Katlı: 1 45. Katlı: 1 46. Katlı: 1 47. Katlı: 1 48. Katlı: 1 49. Katlı: 1 50. Katlı: 1 51. Katlı: 1 52. Katlı: 1 53. Katlı: 1 54. Katlı: 1 55. Katlı: 1 56. Katlı: 1 57. Katlı: 1 58. Katlı: 1 59. Katlı: 1 60. Katlı: 1 61. Katlı: 1 62. Katlı: 1 63. Katlı: 1 64. Katlı: 1 65. Katlı: 1 66. Katlı: 1 67. Katlı: 1 68. Katlı: 1 69. Katlı: 1 70. Katlı: 1 71. Katlı: 1 72. Katlı: 1 73. Katlı: 1 74. Katlı: 1 75. Katlı: 1 76. Katlı: 1 77. Katlı: 1 78. Katlı: 1 79. Katlı: 1 80. Katlı: 1 81. Katlı: 1 82. Katlı: 1 83. Katlı: 1 84. Katlı: 1 85. Katlı: 1 86. Katlı: 1 87. Katlı: 1 88. Katlı: 1 89. Katlı: 1 90. Katlı: 1 91. Katlı: 1 92. Katlı: 1 93. Katlı: 1 94. Katlı: 1 95. Katlı: 1 96. Katlı: 1 97. Katlı: 1 98. Katlı: 1 99. Katlı: 1 100. Katlı: 1		Yapı Projesi Adı: ... No: ... Adresi: ...							

YAPI RUHSATI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Tarih: 27.4.2008 / 2008/10

1. BAŞLIK Adı: MİHİRİZ No: KURUMCA Adres: KURUMCA		2. DURUM Durum: 1. Kat Kat Sayısı: 40 Alan: 28740.4 m ² Kat Alanı: 1082.2007 m ² Kat Sayısı: 12700 Kat Alanı: 7207.00 m ²	
3. YAPILAN İZİN İzni veren kurum: MİHİRİZ İzni alan kurum: KURUMCA		4. İZİNİN KONUSU İzni alan kurumun adı: Çay Modern Yapı Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. İzni alan kurumun adresi: KURUMCA İzni alan kurumun adresi: KURUMCA İzni alan kurumun adresi: KURUMCA	

Yapı Sahibi		Yapı Müdahilisi		Gemiye Sahibi	
Adı: MİHİRİZ Adresi: KURUMCA Kimlik No: 1188215470 T.C. Kimlik No: 2700121738 Adres: KURUMCA Adres: KURUMCA		Adı: ÇAY MODERN YAPILAR İNŞ. VE TİC. A.Ş. Adresi: KURUMCA Kimlik No: 23477 T.C. Kimlik No: 9832877182 Adres: KURUMCA Adres: KURUMCA		Adı: ÇAY MODERN YAPILAR İNŞ. VE TİC. A.Ş. Adresi: KURUMCA Kimlik No: 23477 T.C. Kimlik No: 23477 Adres: KURUMCA Adres: KURUMCA	

Bazı Önerilen Kalemler ve Özetleri			Yapı ile İlgili Özetler		
1. Kat Alanı: 1082.2007 m ² 2. Kat Alanı: 7207.00 m ² 3. Kat Alanı: 7207.00 m ² 4. Kat Alanı: 7207.00 m ² 5. Kat Alanı: 7207.00 m ² 6. Kat Alanı: 7207.00 m ² 7. Kat Alanı: 7207.00 m ² 8. Kat Alanı: 7207.00 m ² 9. Kat Alanı: 7207.00 m ² 10. Kat Alanı: 7207.00 m ² 11. Kat Alanı: 7207.00 m ² 12. Kat Alanı: 7207.00 m ² 13. Kat Alanı: 7207.00 m ² 14. Kat Alanı: 7207.00 m ² 15. Kat Alanı: 7207.00 m ² 16. Kat Alanı: 7207.00 m ² 17. Kat Alanı: 7207.00 m ² 18. Kat Alanı: 7207.00 m ² 19. Kat Alanı: 7207.00 m ² 20. Kat Alanı: 7207.00 m ² 21. Kat Alanı: 7207.00 m ² 22. Kat Alanı: 7207.00 m ² 23. Kat Alanı: 7207.00 m ² 24. Kat Alanı: 7207.00 m ² 25. Kat Alanı: 7207.00 m ² 26. Kat Alanı: 7207.00 m ² 27. Kat Alanı: 7207.00 m ² 28. Kat Alanı: 7207.00 m ² 29. Kat Alanı: 7207.00 m ² 30. Kat Alanı: 7207.00 m ²			1. Kat Alanı: 1082.2007 m ² 2. Kat Alanı: 7207.00 m ² 3. Kat Alanı: 7207.00 m ² 4. Kat Alanı: 7207.00 m ² 5. Kat Alanı: 7207.00 m ² 6. Kat Alanı: 7207.00 m ² 7. Kat Alanı: 7207.00 m ² 8. Kat Alanı: 7207.00 m ² 9. Kat Alanı: 7207.00 m ² 10. Kat Alanı: 7207.00 m ² 11. Kat Alanı: 7207.00 m ² 12. Kat Alanı: 7207.00 m ² 13. Kat Alanı: 7207.00 m ² 14. Kat Alanı: 7207.00 m ² 15. Kat Alanı: 7207.00 m ² 16. Kat Alanı: 7207.00 m ² 17. Kat Alanı: 7207.00 m ² 18. Kat Alanı: 7207.00 m ² 19. Kat Alanı: 7207.00 m ² 20. Kat Alanı: 7207.00 m ² 21. Kat Alanı: 7207.00 m ² 22. Kat Alanı: 7207.00 m ² 23. Kat Alanı: 7207.00 m ² 24. Kat Alanı: 7207.00 m ² 25. Kat Alanı: 7207.00 m ² 26. Kat Alanı: 7207.00 m ² 27. Kat Alanı: 7207.00 m ² 28. Kat Alanı: 7207.00 m ² 29. Kat Alanı: 7207.00 m ² 30. Kat Alanı: 7207.00 m ²		

(Handwritten signatures and stamps are present on the form.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

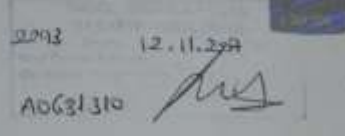

YAPILANIN TANIMI		YAPILANIN DURUMU		YAPILANIN YERİ	
Yapı Adı: ...		Yapı Türü: ...		Yapı No: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
MYSAS TAHRİKLİ VE LÜKSTÜK ...		GİZLİ MODERN YATIRIM TEKNOLOJİLERİ İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ		...	
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler			
Yapının Teknik Özellikleri		Yapı Projesi			
PROJE İDELLERİNİN		...			

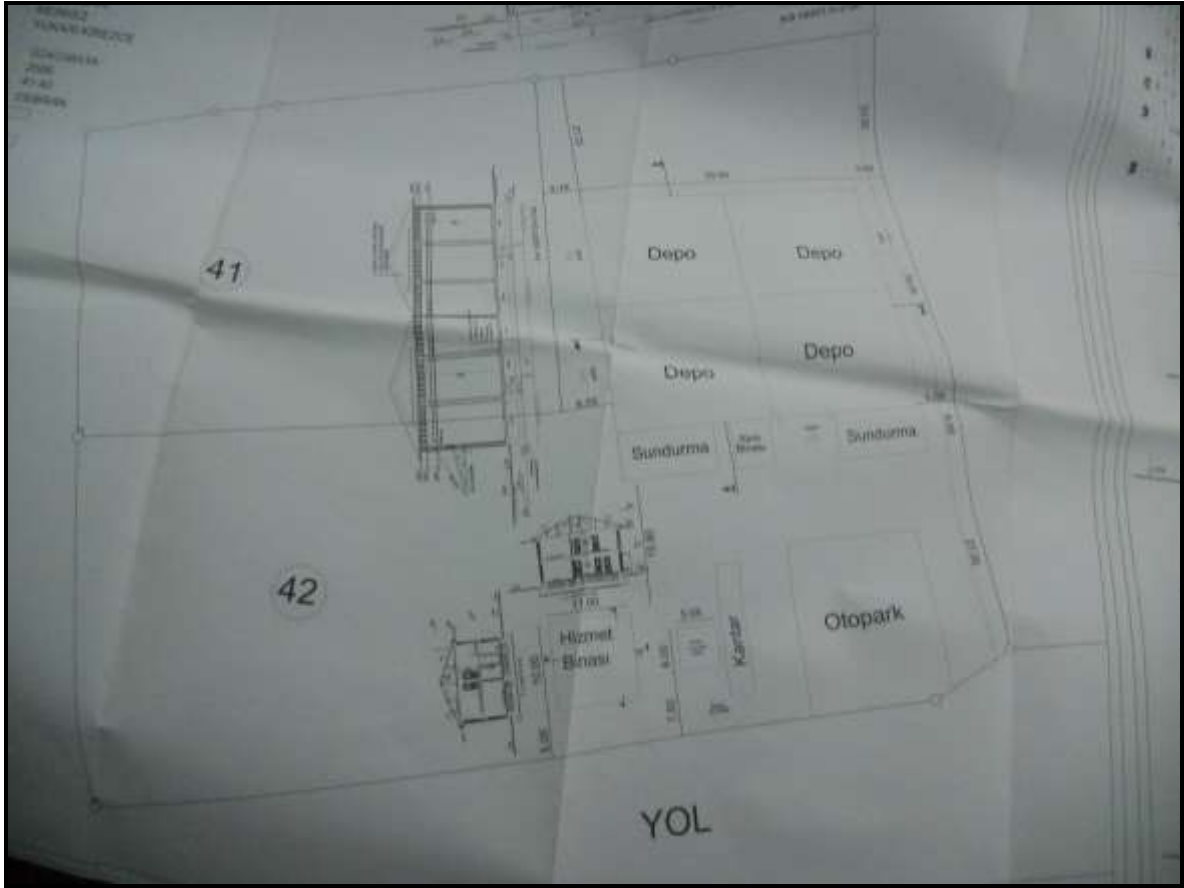
YAPI RUHSATI



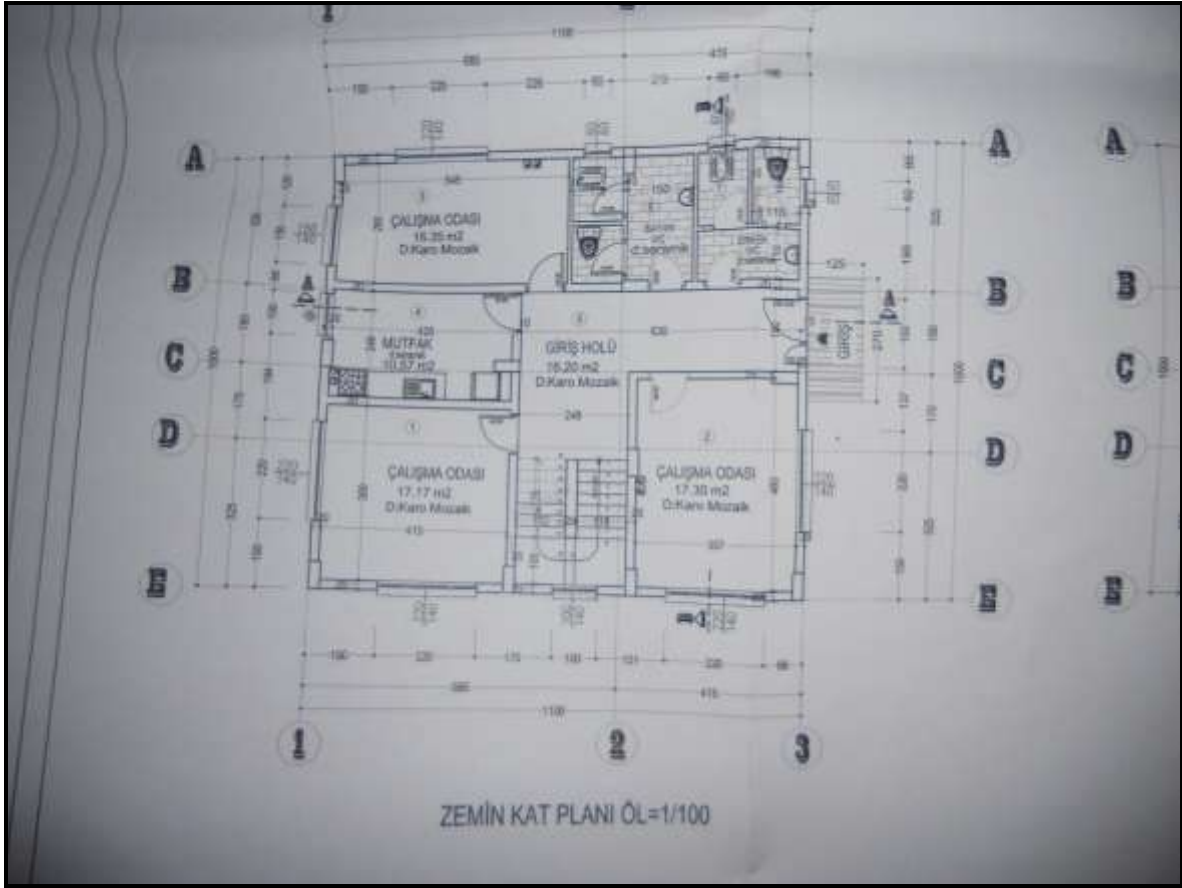
Proje Adı: ... Proje No: ... Proje Durumu: ...		Proje Tarihi: 05.04.2010 Proje No: 62/63	
Yapı Sahibinin Adı: ... Adres: ...		Yapı Mühendisinin Adı: ... Adres: ...	
İnşaat Şirketinin Adı: ... Adres: ...		Şantiye Şefinin Adı: ... Adres: ...	
Bölge Dışındaki Kurumla İlgili Özellikler 1) ... 2) ...		Yapı İle İlgili Özellikler 1) ... 2) ...	
Yapının Teknik Özellikleri 1) ... 2) ... 3) ...			
Yapının Diğer Kurumlar İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin 1) ... 2) ...		Kurum İle İlgili Özellikler 1) ... 2) ...	

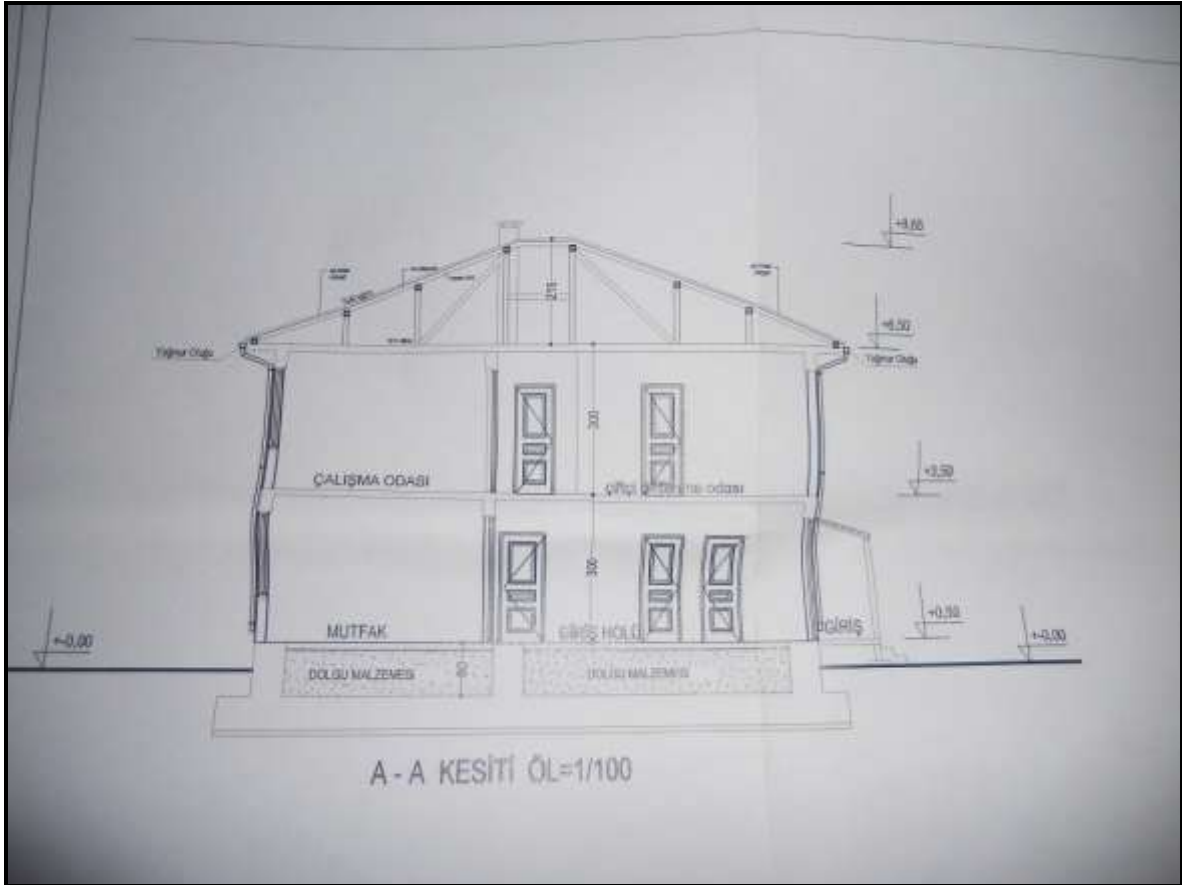
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

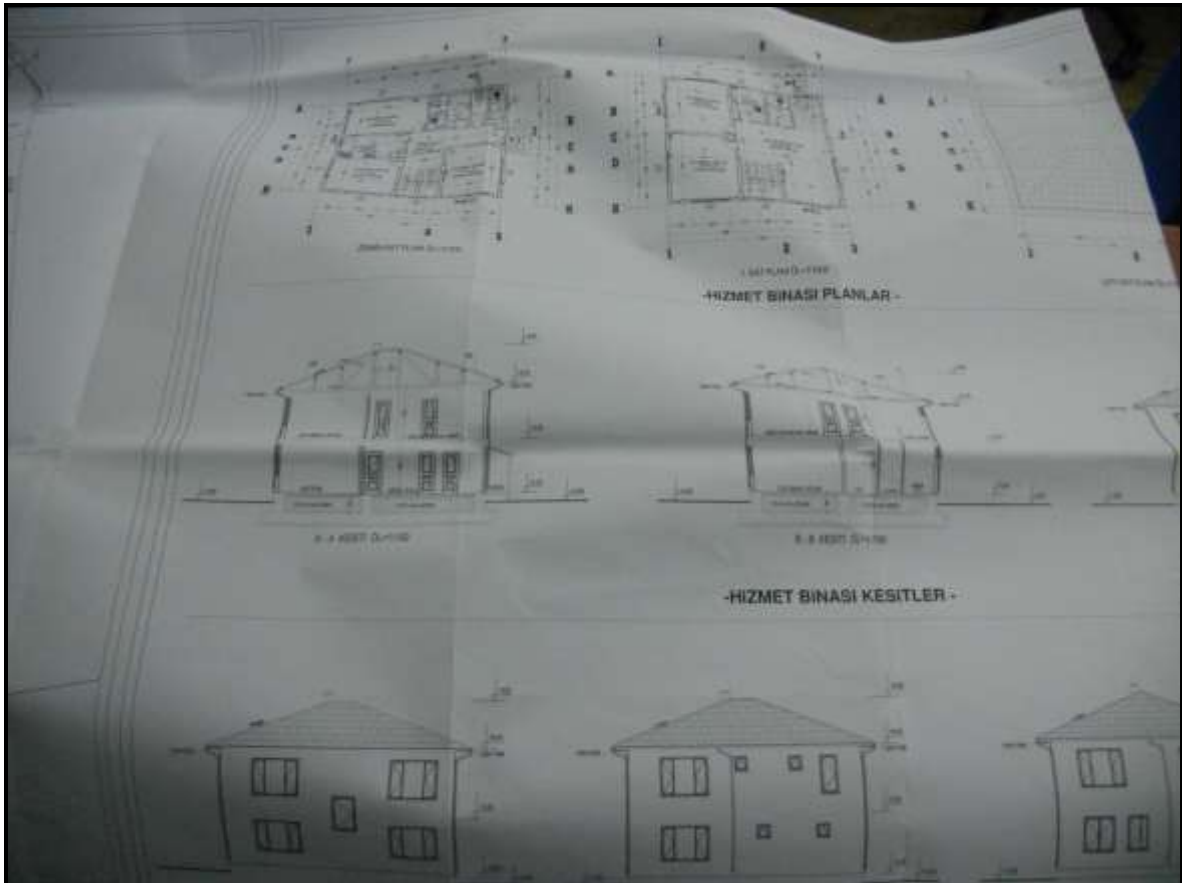
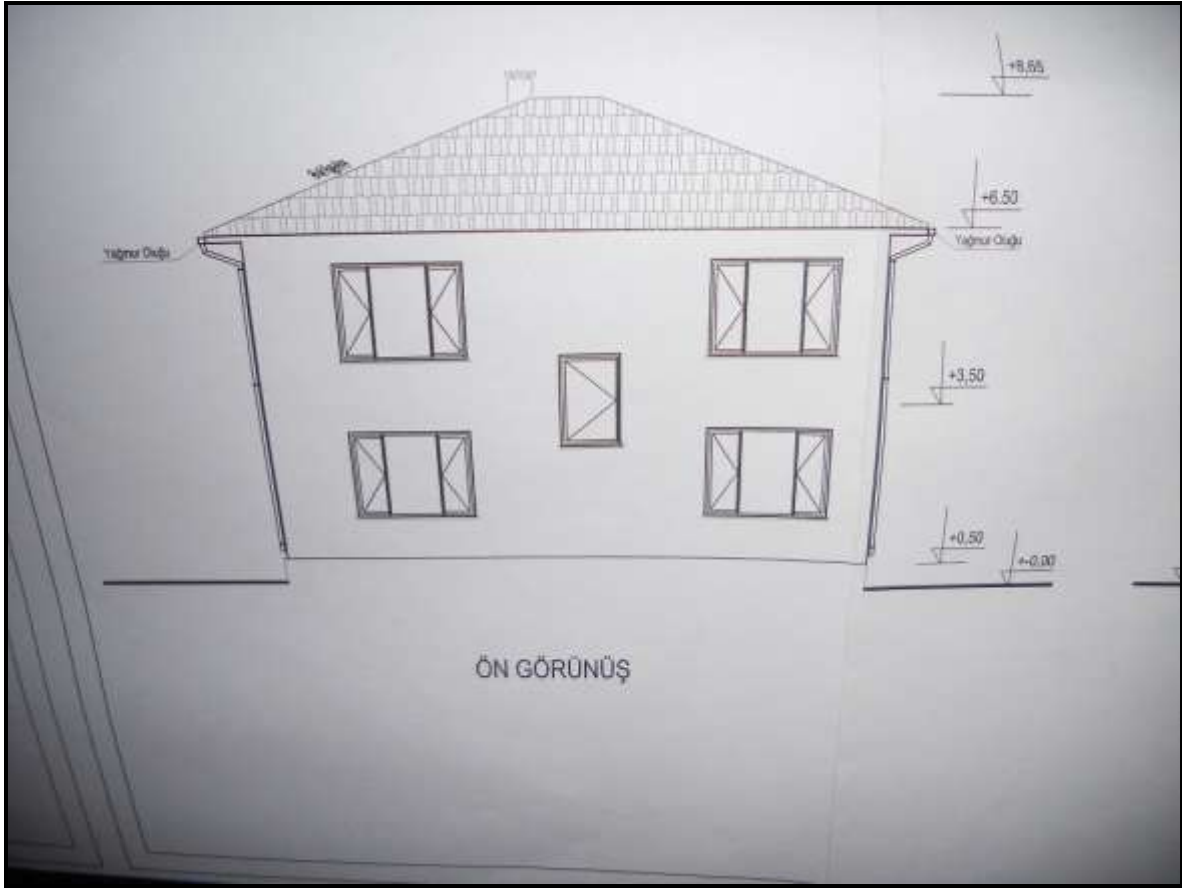
AK K GÜNER		MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK BÜROSU			
		PLAN PROJE TAHHÜT KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15			
PROJE MÜELLİFİNİN					
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO	
Proje Müellifi			Oda Onayı		
					
YAPININ			Yapı Denetim		
SAHİBİ:	-	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJA.Ş			
ADRESİ:	-	-			
İLİ	-	SAKARYA			
İLÇESİ:	-	MERKEZ			
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT			
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE			
PAFTA:	-	G24C08A3A			
ADA:	-	2586			
PARSEL:	-	41-42			
CİNSİ:	-	BETONARME			
KULLANIM AMACI:	-	DEPO	Belediye Onayı		
KAT ADEDİ:	-	-			
YAPI BRÜT ALANI:	-	-			
TABAN ALANI:	-	-			
ARSA ALANI:	-	-			
M MİMARİ PROJE					
ÖLÇEK:1/50 - 1/200					

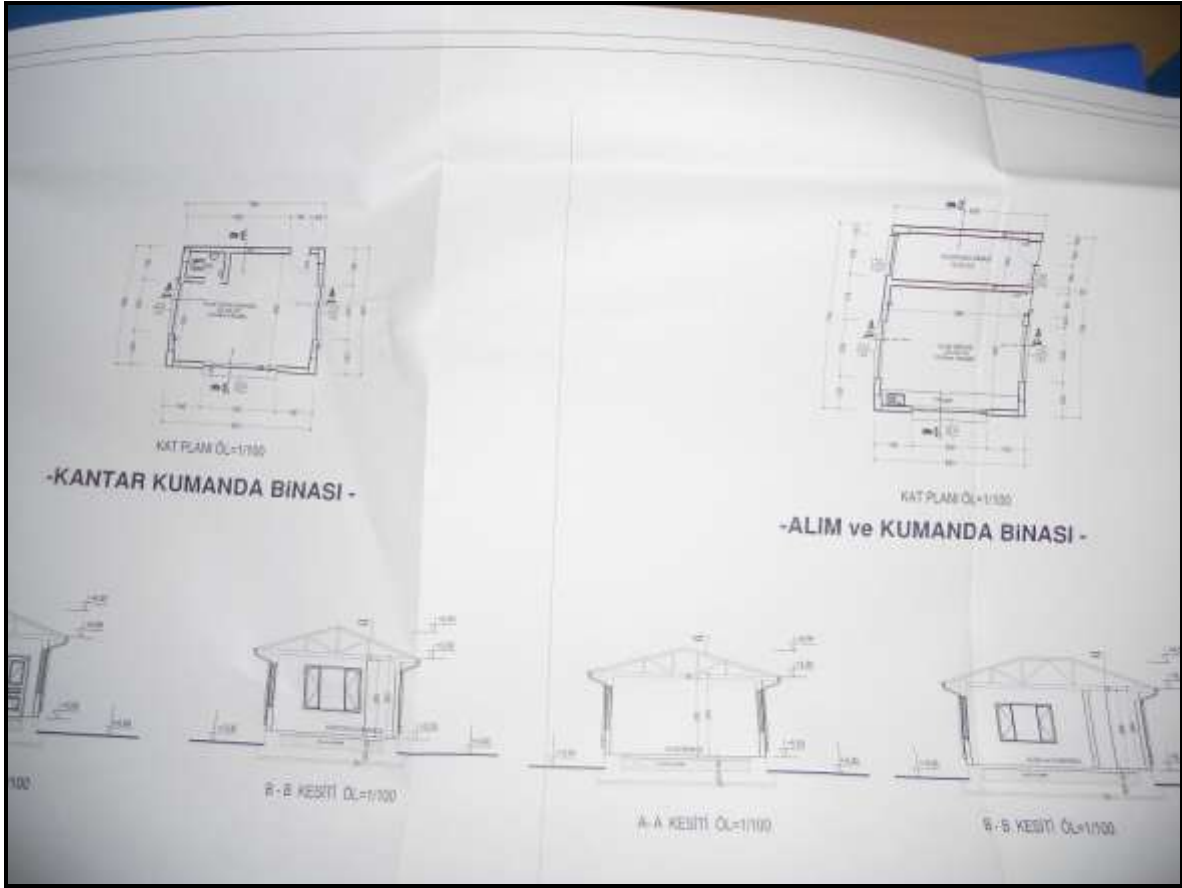


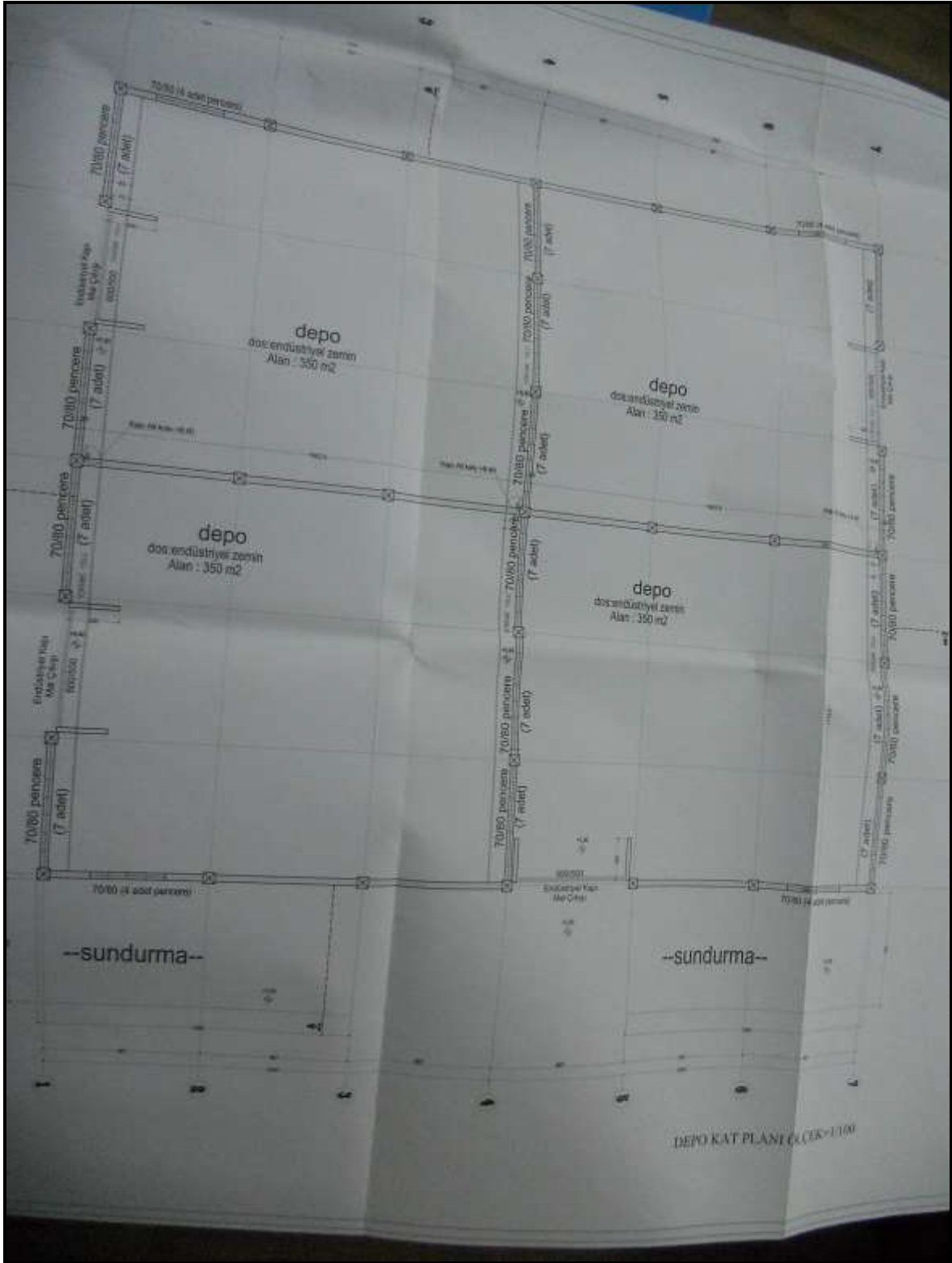
SOKAK	:	
PAFTA	:	G24C08A3A
ADA	:	2586
PARSEL	:	41-42
MEVKİ	:	CEBRAN
ARSA ALANI	:	7257,19 m ²
TESİS ALANI	:	81,0*60,0 = 4860,0 m ²
DEPO ALANI	:	20,0*35,0*4 = 1400,0 m ²
İDARİ BİNA ALANI:	:	
11,0*10,0 = 110,00 m ²	:	(ZEMİN KAT)
11,0*10,0 = 110,00 m ²	:	(NORMAL KAT)
220,00 m ²	:	(TOPLAM)

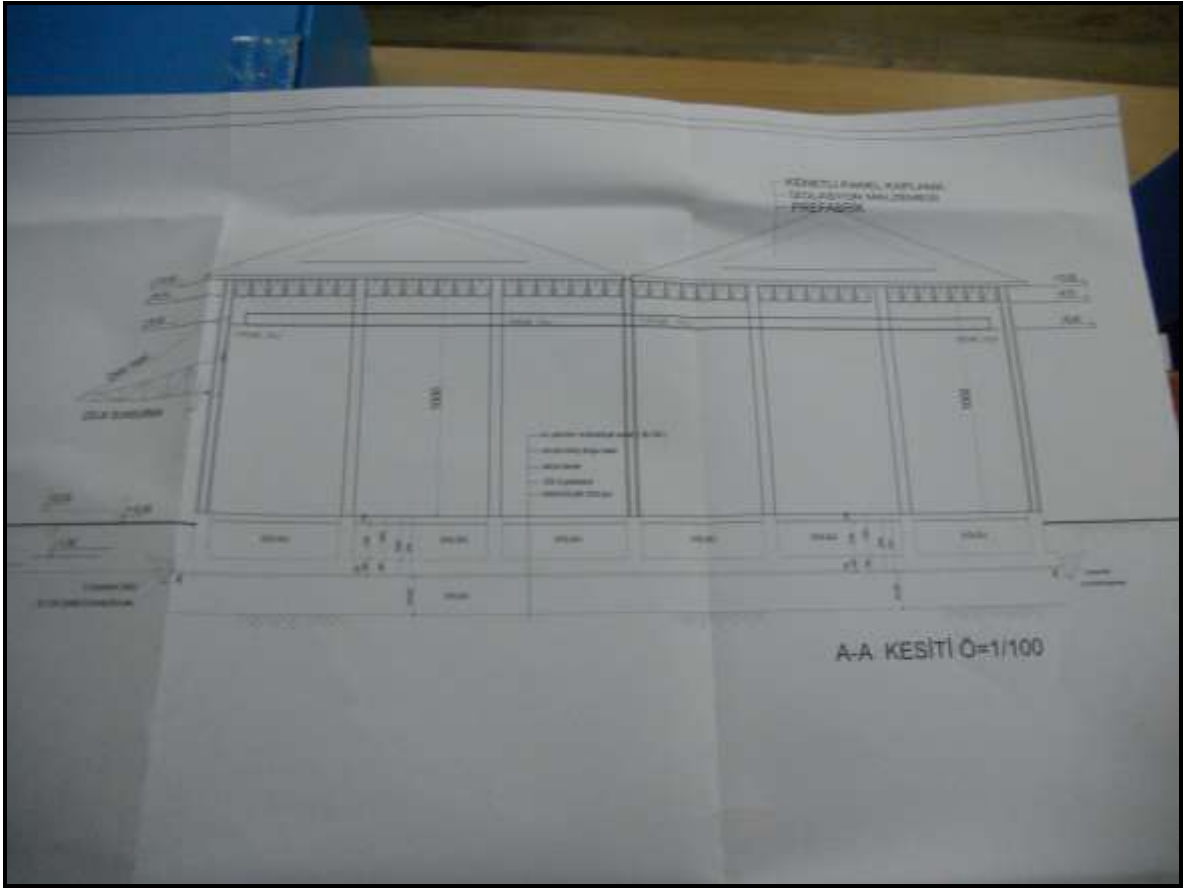


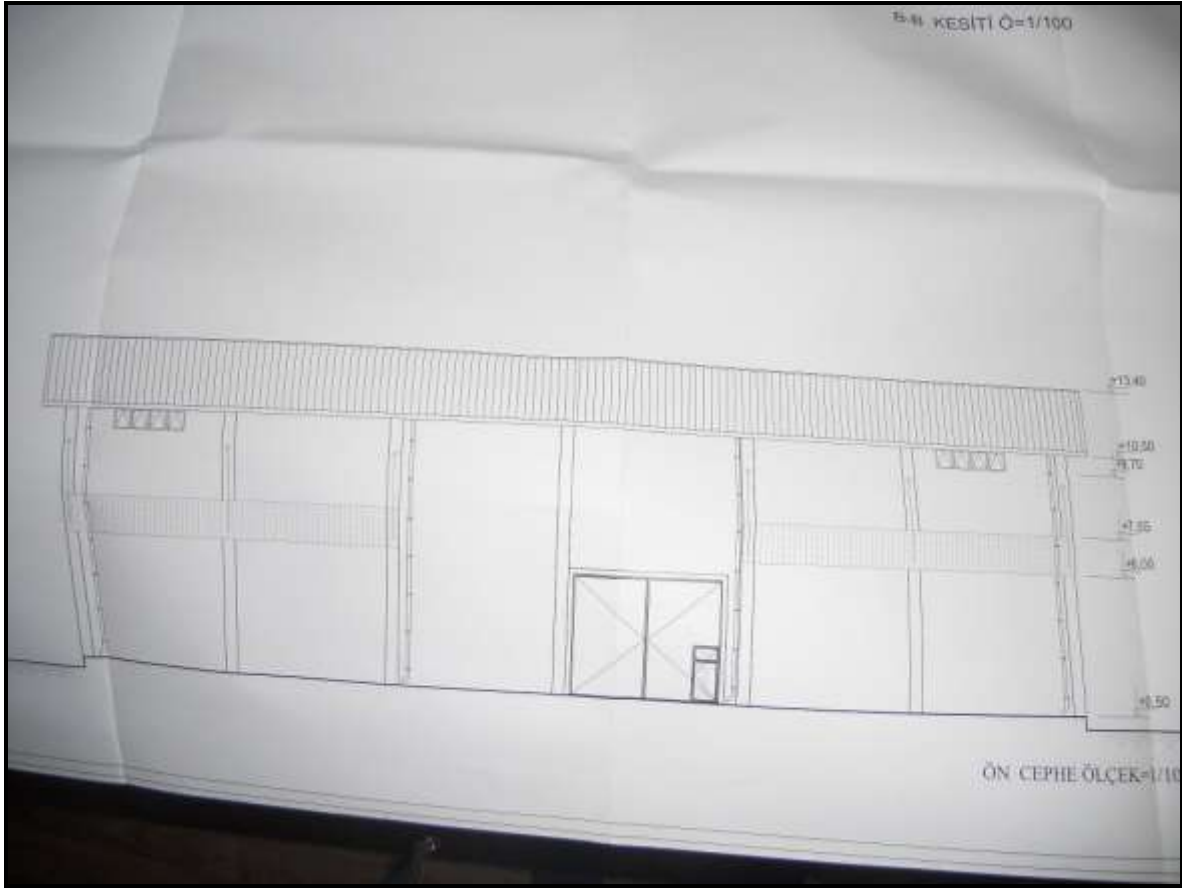












TAMİNNAZARATI TAPU KAYDI							
Ziyahı Fiyat	=	Alan Yayıncısı	Alan Parçesi	=	2.200/30		
Ziyahı No	=	0000000	Yükümlülük	=	30.00/11 m ²		
B. İlçe	=	SALAMANCA	Alan Tap. No/Şifresi	=	000 KATILIM B. KAPASİTESİNDEN VE BİLİMLERİNDEN KAYDEDİLEN KURUMSAL VE FİDAN		
Bulunan Adres	=	Soğutucu 230					
Mülkiyet / Kira / Aday	=	S. S. SAĞIRKIZI					
Mülkiyet	=						
Ç.İ. / Sayfa No	=	11 / 100					
Kayit Durumu	=	SAĞ					
MÜHÜR VE GİZLİMLİK							
Noter No	Mühür	İşletme No	Ölçme Pafta/Panço	Meteroloji	Konveyör - Tarih - Yarı	Tarife Tarih - Çeşit - Yarı	
0000000	0000000		1/100	000000			

Mühür ve Gizlilik

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.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



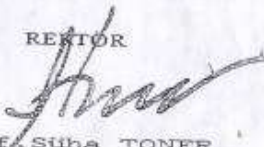
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

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 : 26.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Vaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

