



---

**REYSAŞ GYO**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**KAZAN / ANKARA**

---

**ARLIK, 2013**

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2 RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7.ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>17</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>19</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>20</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>20</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>26</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2013 / 2013_SPK051	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	23.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Ankara ili, Kazan ilçesi, Orhaniye mahallesi, 2733 ada 11 parsel üzerinde konumlu depo ve arsası	
<b>ADRES</b>	Ankara ili, Kazan ilçesi, Orhaniye mahallesi, 2733 ada 11 parsel üzerinde konumlu depo ve arsası	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	18.06.2004 t. tarihli 1/1000 ölçekli, Orhaniye Dağyaka İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi ve Depolama Alanı"nda kalmakta olup, E:0,60, H:serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	16.939 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	10.452,3 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 10.452,3 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b><u>Yasal Durum Değeri</u></b> <b>11.000.000TL</b> <b>(OnbirmilyonTürkLirası)</b> <b>(5.259.634 \$ – 3.842.794 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Burak Yusuf ÖZEL	Değerleme Uzman Yardımcısı- İnşaat Mühendisi
	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 edilebilindiği 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 UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Burak Yusuf ÖZEL Değerleme Uzman Yardımcısı İnşaat Mühendisi	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.'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2013 tarihli, 2013-SPK051 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2 RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Ankara ili, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada, 11 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, Kargir Depo ve Arsadan oluşan yapının 24.12.2013 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, sorumlu değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Değerleme Uzman Yardımcısı Burak Yusuf ÖZEL destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2013 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.'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşmamıştır.

### **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**

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	19.12.2012		-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK048		-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	10.500.000 TL		-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı		-

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

---

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

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

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

### 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.

#### **Düzenli Likidasyon Değeri**

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



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 indirgemesinde, 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER<sup>2</sup>

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

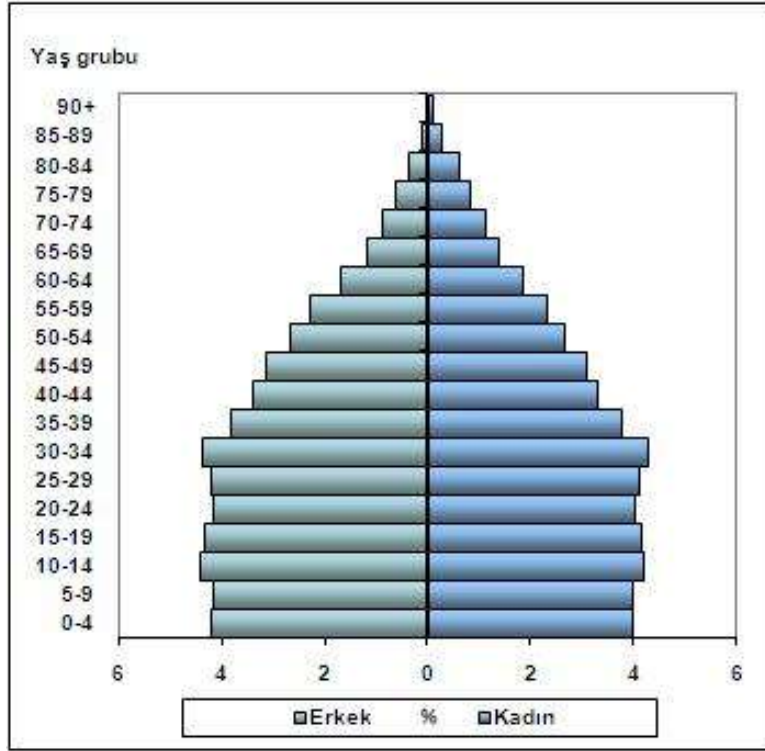
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü.. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

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 etti. 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 gerçekleşti.

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 oldu.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,



#### 4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

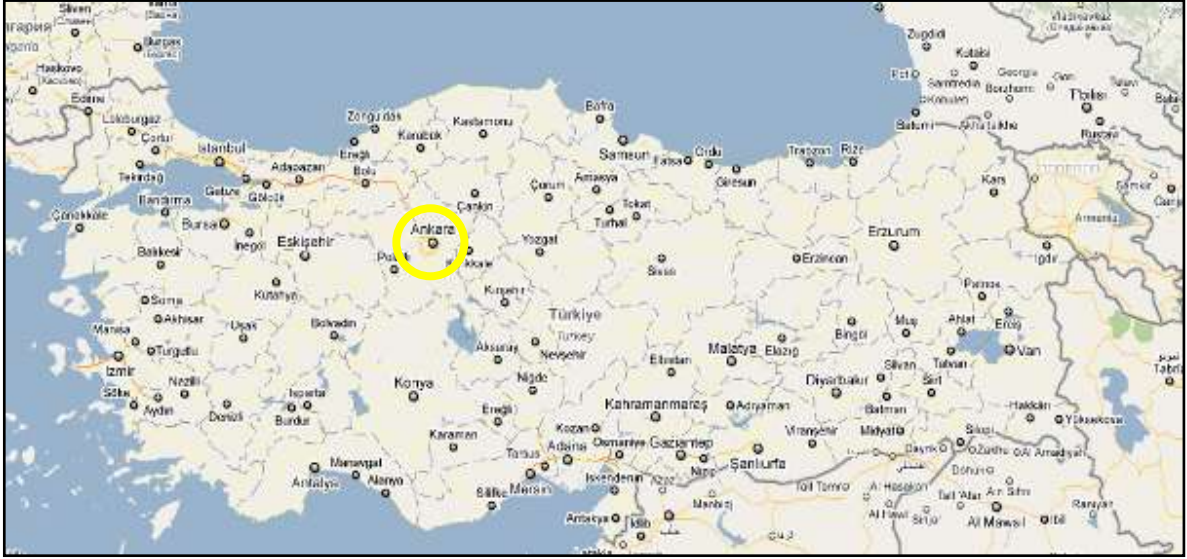
2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

### **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir.Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

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

### 4.2.1. ANKARA İLİ



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir. Ankara'nın tarihi Eski taş çağına uzanmaktadır.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır. 2012 yılı ADKS ' ne göre Ankara ilinin nüfusu 4.965.542 'dir.

#### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	334.807	6,7
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.630.735	93,3
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.965.542	100,00

Ankara Türkiye'nin İstanbul'dan sonra ekonomisi en gelişmiş ikinci ilidir. Nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi milli hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara; kedisi, keçisi, tiftiği, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, bunların 16'si merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

#### 4.2.1. KAZAN İLÇESİ

Bölgede yapılan kazılarda ortaya çıkan eserlere bakıldığında Kazan'ın tarihinin oldukça eskiye dayandığı görülmektedir. Mürted (Akıncı) Ovası tarih öncesi devirlerden beri yerleşmelere sahne olmuştur. Ovada yer alan Bitik Höyüğü'nde yapılmış olan kazılarda Bakır Çağı'na kadar inen yerleşme katlarına rastlanmıştır. 1942 yılında yapılan Bitik Höyüğü kazısında 9 tane yerleşim katı ortaya çıkartılmıştır.





Kazan, Ankara'nın kuzey batısında bulunan Akıncı Ovası üzerinde kurulmuştur. 1971'de belediyelik, 1987'de ilçe olmuştur. 13 köyü ve 30 mahallesi bulunan ilçenin 2012 ADKS ' ne göre nüfusu 43.308 'dir. Nüfusun 41.442 'si merkezde, 1.866 ' sı kırsalda yaşamaktadır.

Kazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Bunun yanında sanayi kuruluşları ile ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Ankara'nın en düzenli ve gelişen yapısıyla metropol ilçe olmaya adaydır. Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ve ilçenin sınırlarından geçen E-89 devlet karayolu ve TEM Otoyolu Kazan'ın gelişimine etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Kazan tarih ve turizm potansiyeli bakımından da oldukça zengindir. Köylerde bulunan tarihi eserleri, hafta sonu turizminde elverişli göletleri ve mesire alanından, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Halkın geçim kaynağını ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve sanayi oluşturmaktadır. Şekerpancarı, kum, fasulye, kavun, buğday ve henüz yeni, yeni gelişmekte olan seracılık ilçe çiftçilerinin gelir kaynaklarının başlıcalarındandır. Yetiştirilen bu tarım ürünlerinin yanı sıra büyükbaş ve kümes hayvancılığı, arıcılık ve yumurta tavukçuluğu da yapılmaktadır. İki önemli ulaşım yolu üzerinde bulunan Kazan'da sanayileşmenin özellikle son yıllarda ciddi bir ivme kazandığı görülmektedir. Bugün ilçede küçük, orta ve büyük ölçekte 250'ye yakın sanayi kuruluşu bulunmaktadır. F-16 savaş uçakları ile saldırı helikopterlerinin üretildiği TAI - TUSAŞ, Kazan'da bulunmaktadır.

İlçe merkezinin içinden geçen Ankara-İstanbul karayolu üzerinde 1970 li yıllardan başlayarak çok sayıda sanayi tesisi kurulmuştur. Özellikle Saray Mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen, iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. Bugün ilçede çelik konstrüksiyon, makine montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem, kimya ve nakliyat dalları başta olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan yaklaşık çok sayıda fabrika bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'de hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve satış sonrası hizmetleri alanında teknoloji merkezi konumunda olan TAI, ilçede bulunan Avrupa çapında bir başka sanayi kuruluşudur.

## BÖLÜM 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

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

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada 11 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depo ve arsadır. Değerlemeye konu taşınmazın çevresinde boş imar parselleri ile orta ve büyük ölçekli firmalarca kullanılan fabrika ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Bölge ilin yeni sanayi odaklarından biri olup özellikle parsel alanlarının büyük olması ve ana ulaşım akslarına yakın olması bölgeye olan talebi arttırmaktadır.



### 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Ankara- Kazan istikametinde ilerlerken Saray Sanayi Bölgesi bitiminde Akıncılar Kavşağı'nı geçtikten 1 km sonra sağa girilip yaklaşık 500 metre ilerlendiğinde sağ kolda yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Ankara-İstanbul Karayolu'na yaklaşık 500 m, Anadolu Otoyolu'na (TEM İstanbul-Ankara otoyolu) yaklaşık 1,5km, Kazan İlçe Merkezi'ne 15 km, Havaalanına 60 km, Ankara İl Merkezi'ne 30 km mesafede yer almaktadır.

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA
	İLÇESİ	KAZAN
	MAHALLESİ	ORHANIYE
	MEVKİİ	
	PAFTA	
	ADA	2733
	PARSEL	11
	NİTELİĞİ	KARGİR DEPO VE ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	16.939 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	5
	SAHİFE	442

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kazan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 23.12.2013 tarih saat 11:45 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2733 ada 11 numaralı parsel Uygulama imar Planı sınırları dahilinde, E:0,60, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla 'Sanayi ve Depolama Alanı'nda kalmaktadır.



İmar Çapı Örneği

#### Mimari Proje:

- 03.08.2009

#### Yapı Ruhsatı:

- 18.09.2009 tarih 2009/94 sayılı yeni yapı ruhsatı (10.452,30 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 25.05.2010 tarih 2010/317 sayılı. (10.452,30 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

## **BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ**

---

Taşınmazın yer aldığı parselin yaklaşık 120 metre uzunluğundaki batı cephesi 50 metre genişliğindeki imar yoluna cephelidir. Söz konusu yol henüz açılmamış olup, inşa halindedir. Parselin diğer cepheleri ise komşu parsellere cephelidir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul 2733 ada 11 parsel üzerinde betonarme inşaat tarzında inşa edilmiş olup zemin kat olmak üzere tek kattan oluşmaktadır.

Bina bir birine bitişik şekilde inşa edilmiş depo bölümü (10.452,30 m<sup>2</sup>) + otopark ( 516 m<sup>2</sup> –emsal dışı alan) dan oluşmaktadır.

Depo alanı, 7 adet ayrı depo hacminden oluşmaktadır. Proje dışı olarak deponun sağ arka kısmında idari bölüm ve yemekhane kısımları oluşturulmuştur.

Deponun, zeminleri beton duvarları beton üzeri alüminyum kaplamadır. Dış cephesi alüminyum sandviç panel kaplamadır.

Depo alanının, 16 adet yük yükleme rampası bulunmaktadır.

Depo projesine göre yaklaşık olarak 125 metre genişlik ve 80 metre derinliğe sahiptir. Deponun yüksekliği 12 metredir.

## **BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER**

---

### **8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ**

- Ana artere yakın konumu,
- Taşınmazın henüz inşa halindeki 50 metrelik imar yoluna cepheli olması
- İlin sanayi odağı içerisinde yer alması,
- Gelişmekte olan bir bölge olması,
- Üzerindeki yapının tüm yasal izinleri almış olması.

## 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgede arsa arzının fazla olması,
- Bölgede doluluk oranının az olması,
- Bölgede altyapı eksikliklerinin bulunması

## 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 2733 ada 11 parsel numaralı parsel imar planında “Sanayi ve Depolama Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Aynı imar koşullarına haiz 6790 m2 büyüklüğündeki 50 metrelik imar yoluna cepheli yan parsel 200 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Sahibinden: 0537 523 49 06

**Emsal 2:** Aynı imar koşullarına haiz 3.000 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki parsel 160 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Batuhan Emlak: 0 542 801 69 80

**Emsal 3:** Aynı imar koşullarına haiz 8.000 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 156 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Özgür Emlak : 0 542 814 36 66

**Emsal 4:** Aynı imar koşullarına haiz 12.800 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 160 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Özgür Emlak : 0 542 814 36 66

**Emsal 5:** Aynı imar koşullarına haiz 11.000 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 150 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Eriş Emlak: 0 312 814 41 00

**Emsal 6:** Aynı imar koşullarına haiz 5.420 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 152 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

İktisat Emlak: 0 312 283 82 22

**Emsal 7:** Aynı imar koşullarına haiz 16.000 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki parsel 141 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Öztürk Emlak: 0 312 814 00 54

**Emsal 8:** Aynı imar koşullarına haiz 11.343 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki parsel 172 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Erdoğan Emlak: 0 312 566 51 33

**Emsal 9:** Aynı bölgede 3.800 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan fabrika 25.000 TL bedelle kiralıktır. (6,5 TL/m<sup>2</sup>)

Tugra Emlak :0 322 815 22 55

**Emsal 10:** Aynı bölgede 5.500 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan fabrika 45.000 TL bedelle kiralıktır.( 8 TL/m<sup>2</sup>)

Kalem Emlak :0 322 394 04 94

**Emsal 11:** Aynı bölgede 5.500 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan fabrika 45.000 TL bedelle kiralıktır. Birim

Fiyat: 8,2 TL/m<sup>2</sup> Kalem Emlak :0 322 394 04 94

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

-Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 100,- TL/m<sup>2</sup> ile 200,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği,

- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olduğu,

-Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği, tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değerinin **150 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

0-4 yıllık taşınmazlar için amortisman payı değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

**Arsa Değeri:** 16.939 m<sup>2</sup> X 150 TL/m<sup>2</sup> = 2.540.850 TL

**Yapı Değeri:** 10.452,30 m<sup>2</sup> X 585 TL/m<sup>2</sup> X 0,96 (Yıpranma payı) = 5.869.843,20 TL

Ayrıca %35oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %35 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

= **11.354.435,82 TL olup 11.355.000TL dir.**



**Gelir Yöntemi:**

Benzer özellikli gayrimenkullerin kira bedellerinin ise 6-8TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın büyüklüğü dikkate alındığında kira birim değeri 5,50 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Kira Değeri: 10.452 m<sup>2</sup> x 5,5 TL/m<sup>2</sup>= 57.486 TL

Bölge yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde bu boyuttaki bir mülkün 150-170 ay gibi sürede kendini kapitile ( bölge kira çarpanı) edeceği bilgisine ulaşılmıştır.

Depo Kira Değeri: 57.486 TL X 170 Ay: 9.772620-TL

İki yöntemde karşılaştırıldığında konu mülk için 11.000.000TL 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 yapılmıştır.

***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;

**Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada 11 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**11.000.000TL**

**(OnbirmilyonTürkLirası)**

**(5.259.634 \$ – 3.842.794 €)**



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

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 24.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0914 – 1€= 2,8625 TL olarak alınmıştır.

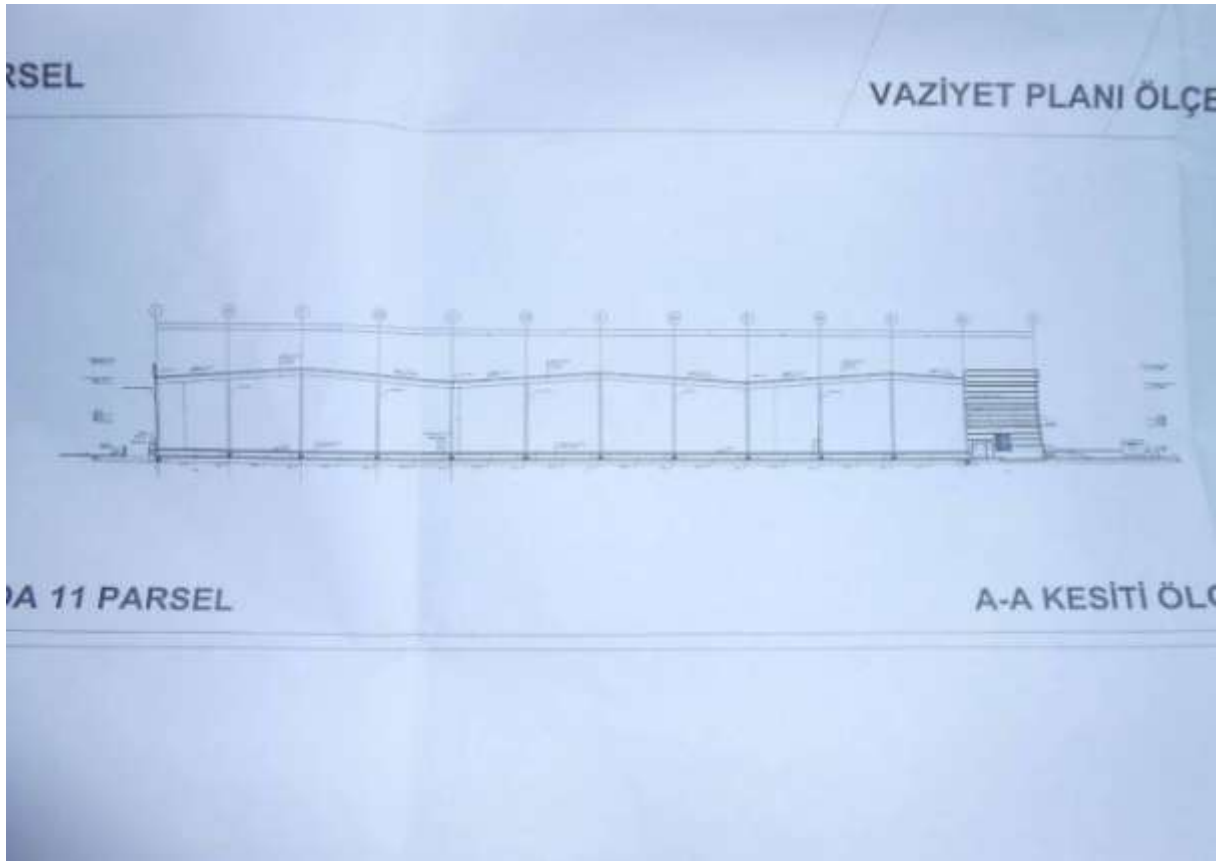
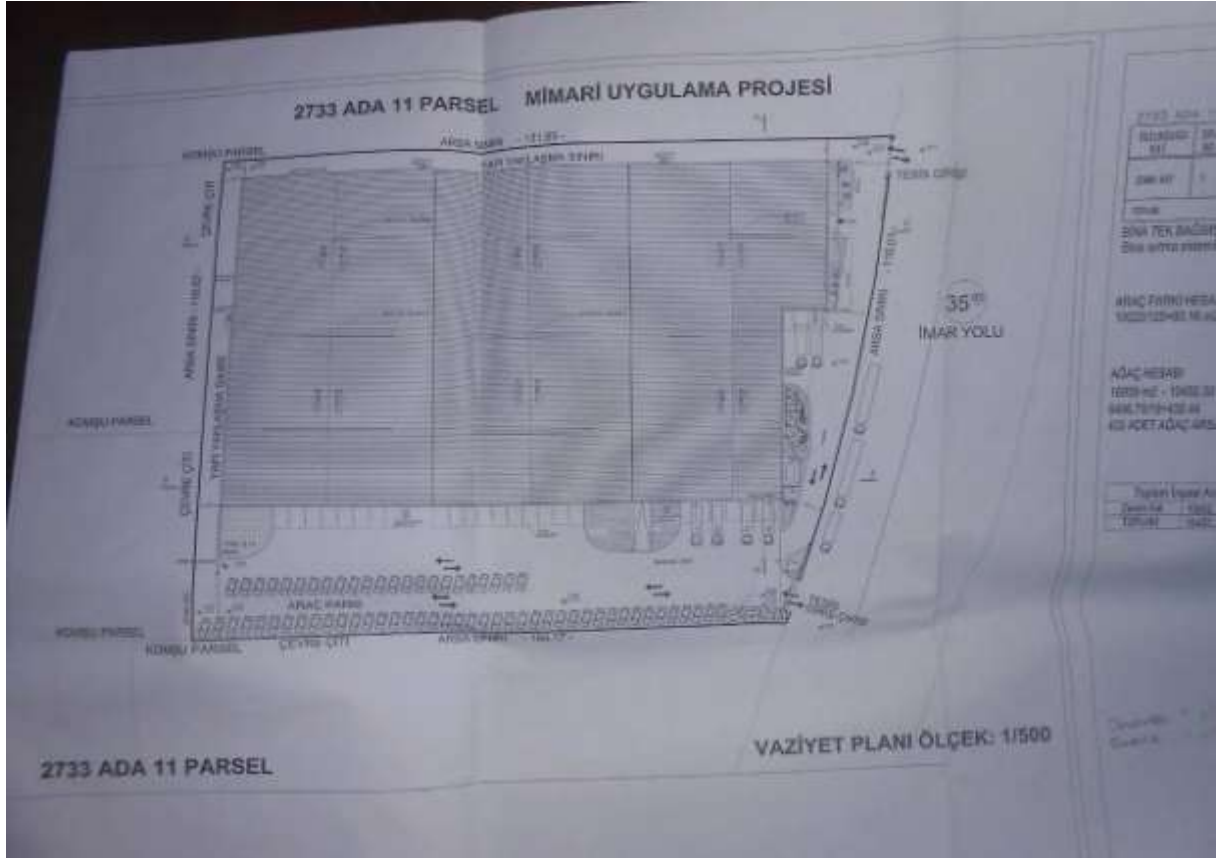
## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

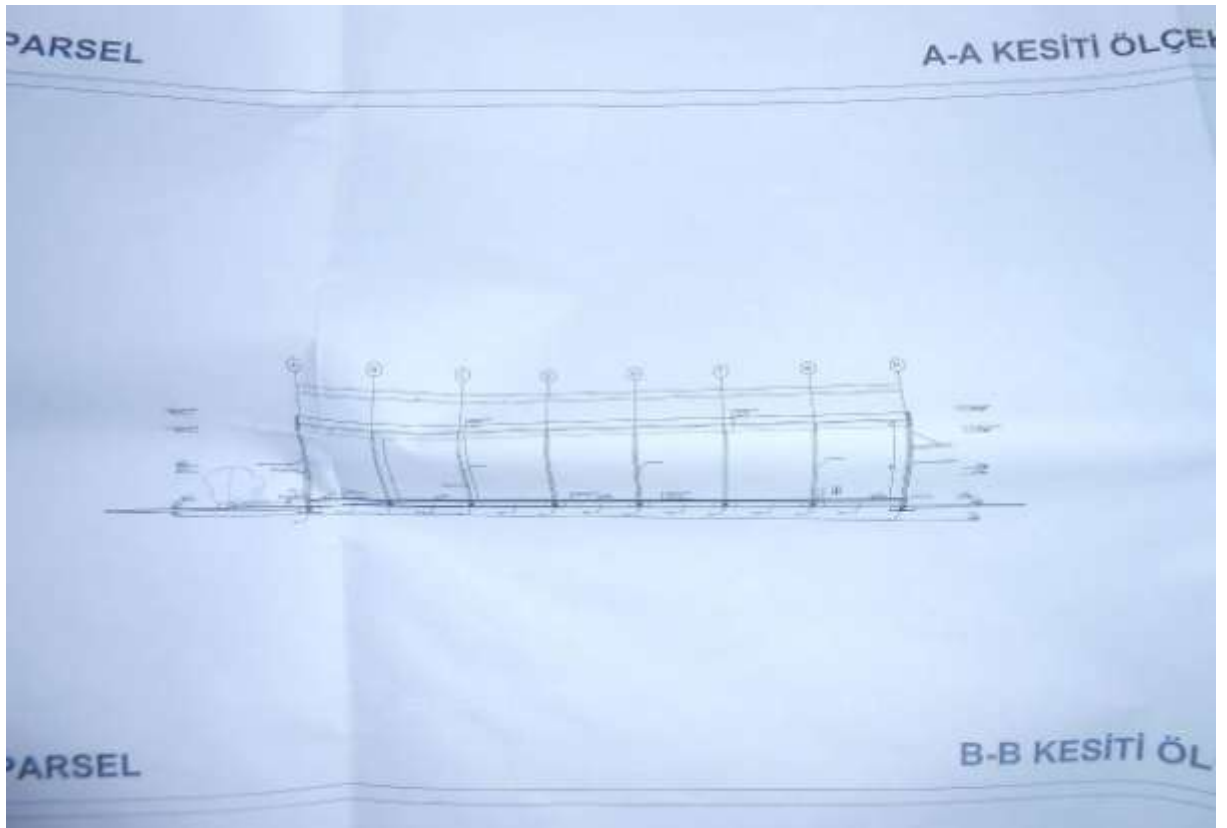
---











YAPI RUHSATI										553045	
1. Adres: ...			2. Mülkiyet Durumu:			3. Ruhsatın Amacı:		4. Ruhsatın Süresi:		5. Ruhsatın Durumu:	
6. Mülkiyet Sahibi:			7. İnşaat Başlangıç Tarihi:			8. İnşaat Bitiş Tarihi:		9. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi:		10. Ruhsatın Durumu:	
11. Yapı Adı:			12. Yapı Türü:			13. Yapı Kat Sayısı:		14. Yapı Alanı (m <sup>2</sup> ):		15. Yapı Yüksekliği (m):	
16. Yapı Sahibi:			17. İnşaat Şirketi:			18. İnşaat Başlangıç Tarihi:		19. İnşaat Bitiş Tarihi:		20. Ruhsatın Durumu:	
21. Yapı Sahibi:			22. İnşaat Şirketi:			23. İnşaat Başlangıç Tarihi:		24. İnşaat Bitiş Tarihi:		25. Ruhsatın Durumu:	
26. Yapı Sahibi:			27. İnşaat Şirketi:			28. İnşaat Başlangıç Tarihi:		29. İnşaat Bitiş Tarihi:		30. Ruhsatın Durumu:	
31. Yapı Sahibi:			32. İnşaat Şirketi:			33. İnşaat Başlangıç Tarihi:		34. İnşaat Bitiş Tarihi:		35. Ruhsatın Durumu:	
36. Yapı Sahibi:			37. İnşaat Şirketi:			38. İnşaat Başlangıç Tarihi:		39. İnşaat Bitiş Tarihi:		40. Ruhsatın Durumu:	
41. Yapı Sahibi:			42. İnşaat Şirketi:			43. İnşaat Başlangıç Tarihi:		44. İnşaat Bitiş Tarihi:		45. Ruhsatın Durumu:	
46. Yapı Sahibi:			47. İnşaat Şirketi:			48. İnşaat Başlangıç Tarihi:		49. İnşaat Bitiş Tarihi:		50. Ruhsatın Durumu:	
51. Yapı Sahibi:			52. İnşaat Şirketi:			53. İnşaat Başlangıç Tarihi:		54. İnşaat Bitiş Tarihi:		55. Ruhsatın Durumu:	
56. Yapı Sahibi:			57. İnşaat Şirketi:			58. İnşaat Başlangıç Tarihi:		59. İnşaat Bitiş Tarihi:		60. Ruhsatın Durumu:	
61. Yapı Sahibi:			62. İnşaat Şirketi:			63. İnşaat Başlangıç Tarihi:		64. İnşaat Bitiş Tarihi:		65. Ruhsatın Durumu:	
66. Yapı Sahibi:			67. İnşaat Şirketi:			68. İnşaat Başlangıç Tarihi:		69. İnşaat Bitiş Tarihi:		70. Ruhsatın Durumu:	
71. Yapı Sahibi:			72. İnşaat Şirketi:			73. İnşaat Başlangıç Tarihi:		74. İnşaat Bitiş Tarihi:		75. Ruhsatın Durumu:	
76. Yapı Sahibi:			77. İnşaat Şirketi:			78. İnşaat Başlangıç Tarihi:		79. İnşaat Bitiş Tarihi:		80. Ruhsatın Durumu:	
81. Yapı Sahibi:			82. İnşaat Şirketi:			83. İnşaat Başlangıç Tarihi:		84. İnşaat Bitiş Tarihi:		85. Ruhsatın Durumu:	
86. Yapı Sahibi:			87. İnşaat Şirketi:			88. İnşaat Başlangıç Tarihi:		89. İnşaat Bitiş Tarihi:		90. Ruhsatın Durumu:	
91. Yapı Sahibi:			92. İnşaat Şirketi:			93. İnşaat Başlangıç Tarihi:		94. İnşaat Bitiş Tarihi:		95. Ruhsatın Durumu:	
96. Yapı Sahibi:			97. İnşaat Şirketi:			98. İnşaat Başlangıç Tarihi:		99. İnşaat Bitiş Tarihi:		100. Ruhsatın Durumu:	
99. Yapı Sahibi:			100. İnşaat Şirketi:			101. İnşaat Başlangıç Tarihi:		102. İnşaat Bitiş Tarihi:		103. Ruhsatın Durumu:	
104. Yapı Sahibi:			105. İnşaat Şirketi:			106. İnşaat Başlangıç Tarihi:		107. İnşaat Bitiş Tarihi:		108. Ruhsatın Durumu:	
109. Yapı Sahibi:			110. İnşaat Şirketi:			111. İnşaat Başlangıç Tarihi:		112. İnşaat Bitiş Tarihi:		113. Ruhsatın Durumu:	
114. Yapı Sahibi:			115. İnşaat Şirketi:			116. İnşaat Başlangıç Tarihi:		117. İnşaat Bitiş Tarihi:		118. Ruhsatın Durumu:	
119. Yapı Sahibi:			120. İnşaat Şirketi:			121. İnşaat Başlangıç Tarihi:		122. İnşaat Bitiş Tarihi:		123. Ruhsatın Durumu:	
124. Yapı Sahibi:			125. İnşaat Şirketi:			126. İnşaat Başlangıç Tarihi:		127. İnşaat Bitiş Tarihi:		128. Ruhsatın Durumu:	
129. Yapı Sahibi:			130. İnşaat Şirketi:			131. İnşaat Başlangıç Tarihi:		132. İnşaat Bitiş Tarihi:		133. Ruhsatın Durumu:	
134. Yapı Sahibi:			135. İnşaat Şirketi:			136. İnşaat Başlangıç Tarihi:		137. İnşaat Bitiş Tarihi:		138. Ruhsatın Durumu:	
139. Yapı Sahibi:			140. İnşaat Şirketi:			141. İnşaat Başlangıç Tarihi:		142. İnşaat Bitiş Tarihi:		143. Ruhsatın Durumu:	
144. Yapı Sahibi:			145. İnşaat Şirketi:			146. İnşaat Başlangıç Tarihi:		147. İnşaat Bitiş Tarihi:		148. Ruhsatın Durumu:	
149. Yapı Sahibi:			150. İnşaat Şirketi:			151. İnşaat Başlangıç Tarihi:		152. İnşaat Bitiş Tarihi:		153. Ruhsatın Durumu:	
154. Yapı Sahibi:			155. İnşaat Şirketi:			156. İnşaat Başlangıç Tarihi:		157. İnşaat Bitiş Tarihi:		158. Ruhsatın Durumu:	
159. Yapı Sahibi:			160. İnşaat Şirketi:			161. İnşaat Başlangıç Tarihi:		162. İnşaat Bitiş Tarihi:		163. Ruhsatın Durumu:	
164. Yapı Sahibi:			165. İnşaat Şirketi:			166. İnşaat Başlangıç Tarihi:		167. İnşaat Bitiş Tarihi:		168. Ruhsatın Durumu:	
169. Yapı Sahibi:			170. İnşaat Şirketi:			171. İnşaat Başlangıç Tarihi:		172. İnşaat Bitiş Tarihi:		173. Ruhsatın Durumu:	
174. Yapı Sahibi:			175. İnşaat Şirketi:			176. İnşaat Başlangıç Tarihi:		177. İnşaat Bitiş Tarihi:		178. Ruhsatın Durumu:	
179. Yapı Sahibi:			180. İnşaat Şirketi:			181. İnşaat Başlangıç Tarihi:		182. İnşaat Bitiş Tarihi:		183. Ruhsatın Durumu:	
184. Yapı Sahibi:			185. İnşaat Şirketi:			186. İnşaat Başlangıç Tarihi:		187. İnşaat Bitiş Tarihi:		188. Ruhsatın Durumu:	
189. Yapı Sahibi:			190. İnşaat Şirketi:			191. İnşaat Başlangıç Tarihi:		192. İnşaat Bitiş Tarihi:		193. Ruhsatın Durumu:	
194. Yapı Sahibi:			195. İnşaat Şirketi:			196. İnşaat Başlangıç Tarihi:		197. İnşaat Bitiş Tarihi:		198. Ruhsatın Durumu:	
199. Yapı Sahibi:			200. İnşaat Şirketi:			201. İnşaat Başlangıç Tarihi:		202. İnşaat Bitiş Tarihi:		203. Ruhsatın Durumu:	
204. Yapı Sahibi:			205. İnşaat Şirketi:			206. İnşaat Başlangıç Tarihi:		207. İnşaat Bitiş Tarihi:		208. Ruhsatın Durumu:	
209. Yapı Sahibi:			210. İnşaat Şirketi:			211. İnşaat Başlangıç Tarihi:		212. İnşaat Bitiş Tarihi:		213. Ruhsatın Durumu:	
214. Yapı Sahibi:			215. İnşaat Şirketi:			216. İnşaat Başlangıç Tarihi:		217. İnşaat Bitiş Tarihi:		218. Ruhsatın Durumu:	
219. Yapı Sahibi:			220. İnşaat Şirketi:			221. İnşaat Başlangıç Tarihi:		222. İnşaat Bitiş Tarihi:		223. Ruhsatın Durumu:	
224. Yapı Sahibi:			225. İnşaat Şirketi:			226. İnşaat Başlangıç Tarihi:		227. İnşaat Bitiş Tarihi:		228. Ruhsatın Durumu:	
229. Yapı Sahibi:			230. İnşaat Şirketi:			231. İnşaat Başlangıç Tarihi:		232. İnşaat Bitiş Tarihi:		233. Ruhsatın Durumu:	
234. Yapı Sahibi:			235. İnşaat Şirketi:			236. İnşaat Başlangıç Tarihi:		237. İnşaat Bitiş Tarihi:		238. Ruhsatın Durumu:	
239. Yapı Sahibi:			240. İnşaat Şirketi:			241. İnşaat Başlangıç Tarihi:		242. İnşaat Bitiş Tarihi:		243. Ruhsatın Durumu:	
244. Yapı Sahibi:			245. İnşaat Şirketi:			246. İnşaat Başlangıç Tarihi:		247. İnşaat Bitiş Tarihi:		248. Ruhsatın Durumu:	
249. Yapı Sahibi:			250. İnşaat Şirketi:			251. İnşaat Başlangıç Tarihi:		252. İnşaat Bitiş Tarihi:		253. Ruhsatın Durumu:	
254. Yapı Sahibi:			255. İnşaat Şirketi:			256. İnşaat Başlangıç Tarihi:		257. İnşaat Bitiş Tarihi:		258. Ruhsatın Durumu:	
259. Yapı Sahibi:			260. İnşaat Şirketi:			261. İnşaat Başlangıç Tarihi:		262. İnşaat Bitiş Tarihi:		263. Ruhsatın Durumu:	
264. Yapı Sahibi:			265. İnşaat Şirketi:			266. İnşaat Başlangıç Tarihi:		267. İnşaat Bitiş Tarihi:		268. Ruhsatın Durumu:	
269. Yapı Sahibi:			270. İnşaat Şirketi:			271. İnşaat Başlangıç Tarihi:		272. İnşaat Bitiş Tarihi:		273. Ruhsatın Durumu:	
274. Yapı Sahibi:			275. İnşaat Şirketi:			276. İnşaat Başlangıç Tarihi:		277. İnşaat Bitiş Tarihi:		278. Ruhsatın Durumu:	
279. Yapı Sahibi:			280. İnşaat Şirketi:			281. İnşaat Başlangıç Tarihi:		282. İnşaat Bitiş Tarihi:		283. Ruhsatın Durumu:	
284. Yapı Sahibi:			285. İnşaat Şirketi:			286. İnşaat Başlangıç Tarihi:		287. İnşaat Bitiş Tarihi:		288. Ruhsatın Durumu:	
289. Yapı Sahibi:			290. İnşaat Şirketi:			291. İnşaat Başlangıç Tarihi:		292. İnşaat Bitiş Tarihi:		293. Ruhsatın Durumu:	
294. Yapı Sahibi:			295. İnşaat Şirketi:			296. İnşaat Başlangıç Tarihi:		297. İnşaat Bitiş Tarihi:		298. Ruhsatın Durumu:	
299. Yapı Sahibi:			300. İnşaat Şirketi:			299. İnşaat Başlangıç Tarihi:		300. İnşaat Bitiş Tarihi:		300. Ruhsatın Durumu:	

**ASLI GİBİDİR**  
31 Aralık 2009



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Yapı Sahibi				2. Yapı Mülktaşidinin				3. Şantiye Şefinin	
1.1 Adı: ... 1.2 Adres: ... 1.3 T.C. Kimlik No: ... 1.4 İmza: ...				2.1 Adı: ... 2.2 Adres: ... 2.3 T.C. Kimlik No: ... 2.4 İmza: ...				3.1 Adı: ... 3.2 Adres: ... 3.3 T.C. Kimlik No: ... 3.4 İmza: ...	
4. Yapı Sahibinin				5. Yapı Mülktaşidinin				6. Şantiye Şefinin	
4.1 Adı: ... 4.2 Adres: ... 4.3 T.C. Kimlik No: ... 4.4 İmza: ...				5.1 Adı: ... 5.2 Adres: ... 5.3 T.C. Kimlik No: ... 5.4 İmza: ...				6.1 Adı: ... 6.2 Adres: ... 6.3 T.C. Kimlik No: ... 6.4 İmza: ...	
7. Belge Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri				8. Yapı ile İlgili Özellikler					
7.1 Adı: ... 7.2 Adres: ... 7.3 T.C. Kimlik No: ... 7.4 İmza: ...				8.1 Adı: ... 8.2 Adres: ... 8.3 T.C. Kimlik No: ... 8.4 İmza: ...					
9. Yapının Teknik Özellikleri									
9.1 Adı: ... 9.2 Adres: ... 9.3 T.C. Kimlik No: ... 9.4 İmza: ...									
10. Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin									
10.1 Adı: ... 10.2 Adres: ... 10.3 T.C. Kimlik No: ... 10.4 İmza: ...									
11. Konut ile İlgili Özellikler									
11.1 Adı: ... 11.2 Adres: ... 11.3 T.C. Kimlik No: ... 11.4 İmza: ...									





T.C.  
KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



SAYI : M06.6.KAZ.13.01-310.05.02-5078 / 2613

21 / 12 / 2013

KONU : İmar Durumu.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Abdurrahman Gazi Mahallesi Gülleryüz Cad. No : 23  
Sancaktepe / İSTANBUL

İlgi : 23.12.2013 tarih ve 2013/6096 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile sorulan, İlçemiz Saray Mahallesi 693 ada 1 nolu parsel ve Orhaniye Mahallesi 2733 ada 11 parsellerin imar durumları aşağıya çıkarılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Reyhan KARAGÖL  
İmar ve Şeh. Müdür V.

MAHALLESİ	ADA	PARSEL	EMSAL	Hmax	NİZAM	İMAR DURUMU
Saray	693	1	0.60	SERBEST	AYRIK	SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
Orhaniye	2733	11	0.60	SERBEST	AYRIK	SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI

TAMNINLAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	= 544 100004	Ada Durum	= 277071
Zemin No	= 2914113	Yatılılık	= 16/2000 m2
H. No	= 098/ARSAZ/46	Ada Yarı No/16	= KADIKÖY İZMİR YK. ARSA
Kararın Adı	= Karar 794		
Statüsü / Ada Adı	= ÜRSÜSÜZLÜK ADA		
Merkezi			
Çizim / Sayfa No	= 5 / 60		
Kayıt Durumu	= 6407		

Rapor Tarihi : 04.01.2013 11:47

SİTİ KAYIT BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Çizim No / İsim / Pafta No	Mersandışı	Edinim Tarihi - Yeri	Teslim Tarihi - Yeri
0000000	REYSAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5441	0/0/0	04.01.2013 KADIKÖY İZMİR YK. ARSA	

Raporunumu: 04.01.2013  
Rapor YANILAN  
Kadime Üstüner  
(21.12.2013)  
ÇELİK ÖZTÜRK  
Kıdem Müdürü

## 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



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### **Ahmet Pınarbaşı**

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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.