



---

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

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**ANKARA/KAZAN**

---

**ARALIK, 2012**

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>16</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>19</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>20</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>20</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	20
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>21</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>29</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK049	
SAHA TESPİT TARİHİ	17.12.2012	
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 ada, 1 parsel üzerindeki arsa	
ADRES	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, 693 ada 1 parsel Kazan/ANKARA	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 ada, 1 parsel	
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli,Saray mahallesi 262 nolu kadastro parseli ve çevresi Uygulama İmar Planına göre; konu parsel E:0,60 "Sanayi ve Depolama Alanı" nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	11.970 m <sup>2</sup>	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><b><u>Yasal Durum Değeri</u></b>  <b>1.800.000 TL</b>  <b>(Birmilyonsekizyüzbintürlirası)</b>  <b>(1.010895 USD – 761.614 €)</b>  <b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
Değerleme Uzmanları	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

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

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

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Oğuz Arslan Değerleme Uzman Yardımcısı	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 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihli, 2012-SPK049 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 ada, 1 parsel üzerinde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 19.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Değerleme Uzman Yardımcısı Oğuz ARSLAN destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

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

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <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.

---

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



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

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

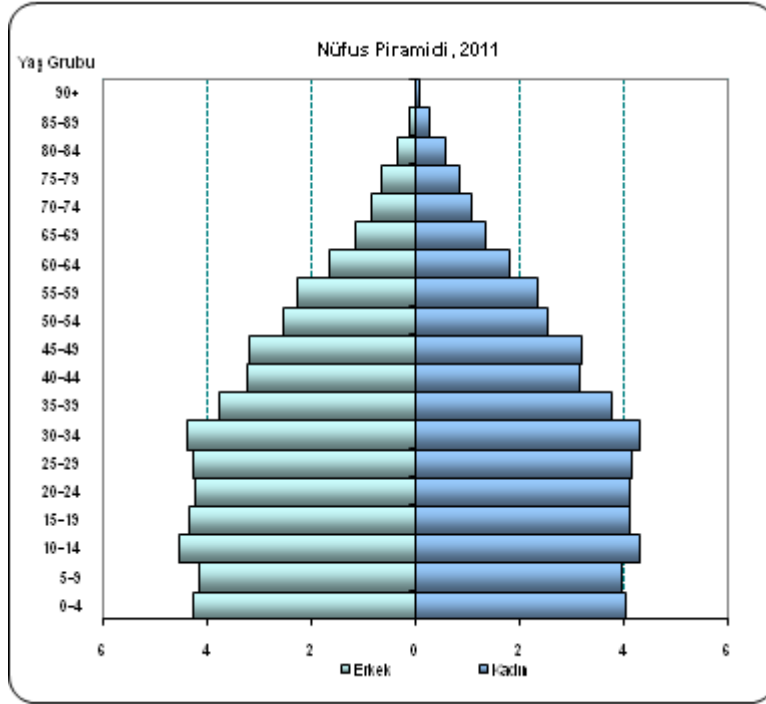
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

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

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

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



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

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

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

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

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

#### 4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA  
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖKAK, (3) ŞUBAT

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

### 4.2.1. ANKARA İLİ

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ortalama 938 metre rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2011 yılı nüfus sayımına göre 4.890.893'dur.



Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri(Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatların bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 13 Ekim 1923'ten beri Türkiye'ye başkentlik etmektedir. 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. Kent, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara'nın bütçe gelirlerine 16,5 milyar TL, bütçe gelirlerine katkısı 21,1 milyar TL olup, bütçeden aldığı pay 11,3 milyar TL'dir. 2006 yılında toplam 1.355.000 kişinin istihdam edildiği Ankara'daki işsiz sayısı, 185 bin kişidir ki bu oran olarak %12,1'e denk gelmektedir.



Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Kent, 2008 yılı Türkiye ihracatında 4.617.354 \$'lık dışsatımla, İstanbul, Bursa, Kocaeli ve İzmir'den sonra beşinci, 19.062.872 \$'lık dışalım ile İstanbul ve İzmir'den sonra üçüncü olmuştur.

#### 4.2.2. KAZAN İLÇESİ

Kazan'da 1970'li yıllardan sonra çok sayıda sanayi tesisi kurulmaya başlanmıştır. Özellikle Saray ve Fatih Mahallesi çevresinde bu tesisler yoğunlaşmıştır. 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 Kazan ilçesinde çelik kontrüksiyon, makina montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem ürünleri, kimya ve nakliyat dalları başta olmak üzere mal ve hizmet üretimi yapılmaktadır. Günümüzde TUSAŞ'da dahil olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan 750 civarında fabrika ve işletme bulunmaktadır.

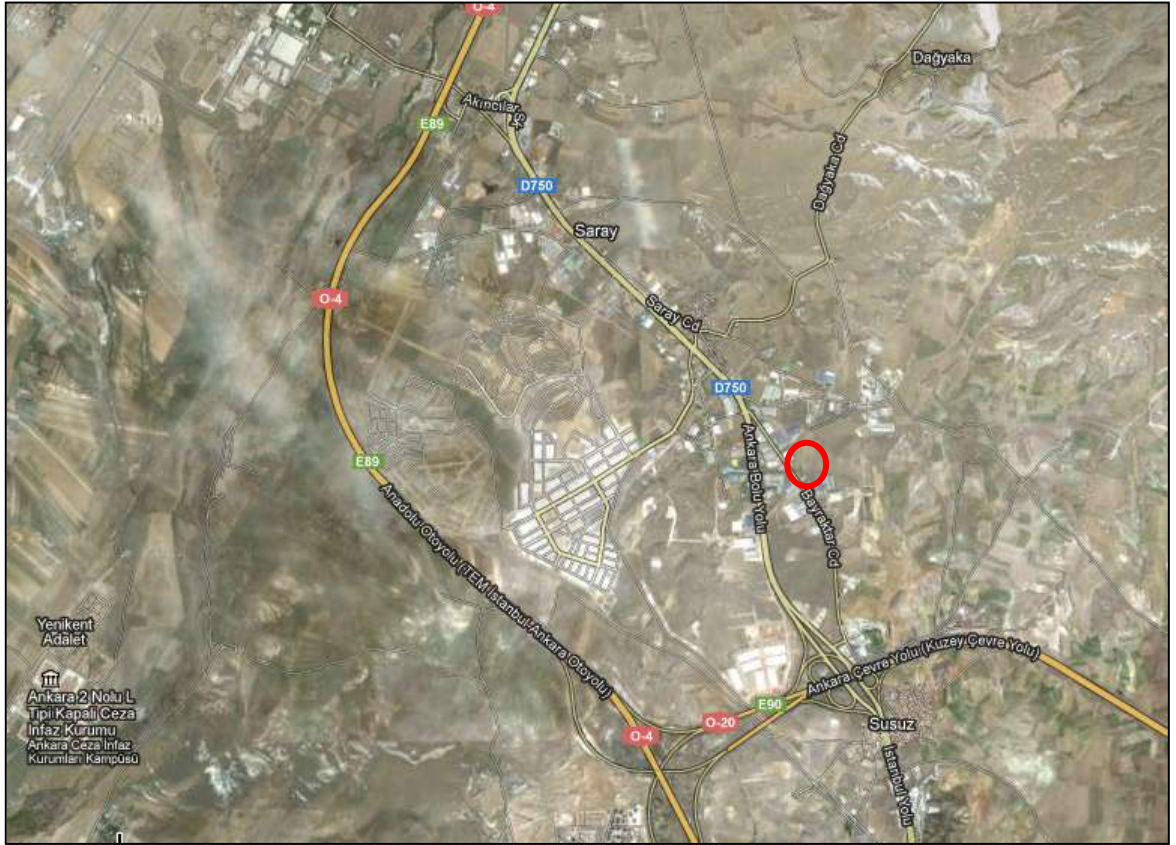




## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

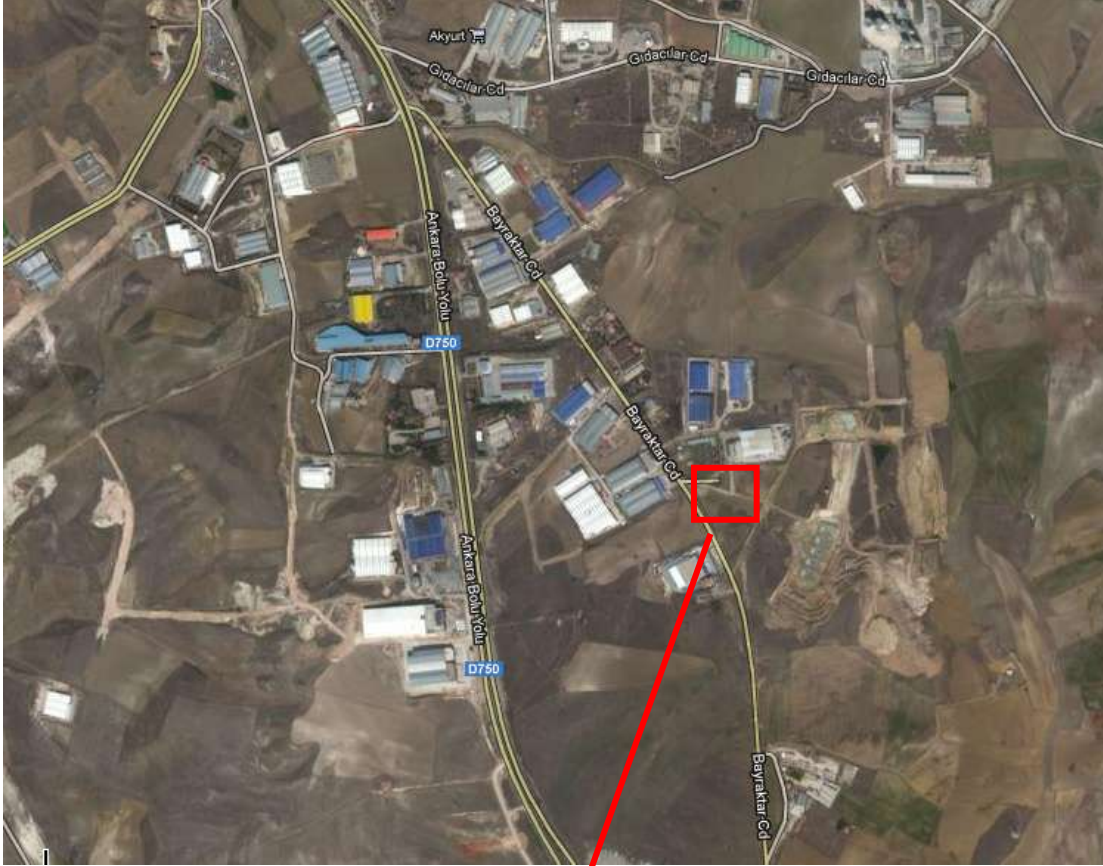
Kazan Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 693 ada 1 numaralı parsel, İstanbul-Ankara Otoyolu'na oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de Ankara-Bolu karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Kazan yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Ankara merkezine bağlamaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Kalyon Plastik, Yeni Çağdaş, Zirve Gıda, Poyraz Alüminyum, Bildirici Gıda Depo, Mak Mühendislik ve Bozankaya Otomotiv çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Ankara-Bolu karayolu üzerinden Ankara istikametinde ilerlenir.Saray köy yerleşimi yaklaşık 1 km. geçildikten sonra sola Bayraktar caddesine girilir.Bu cadde üzerinde yaklaşık 1.100m. ilerlendiğinde sol tarafta yola cepheli konumda yer alan taşınmaza ulaşılır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ANKARA
	İLÇESİ	KAZAN
	MAHALLESİ	SARAY
	MEVKİİ	-
	PAFTA	-
	ADA	693
	PARSEL	1
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	11.970
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	41
	SAHİFE	4023

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kazan Tapu Müdürlüğü'nde, 17.12.2012 tarih saat 13.30 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda ayrıntıları yazılı bilgilere ulaşılmıştır.

#### Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine 5.250.000 TL bedelinde Akdi faizli 1. Derece FBK müddetle ipotek. Tarih:06.08.2010 ve Yevmiye:4384





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

---

Değerleme konusu parsel, düzgün olmayan çokgen geometrik forma ve kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Yerinde yapılan incelemede parselin güney-batı cephesinde ulaşımında sağlandığı Bayraktar Caddesi yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazın Bayraktar Caddesi'ne 110m cephesi bulunmaktadır.

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

---

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

- Ulaşılabilirliği iyi seviyede olması,
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması
- Bölge genelinde parsel çevresinde depo ve sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna ve Ankara- Bolu karayoluna yakın mesafede yer alması

### **8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ**

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 693 ada 1 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda alanında kalmaktadır. Parsel hali hazır durumda üzerinde bir yapı bulunmamakta olup, en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı yapı(Depo, fabrika vb.) bulunması hali ile kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Saray bölgesinde konu taşınmaza yakın mesafede 0,60 sanayi imarlı 2.500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 480.000 TL bedelle satılıktır. (192 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 312 815 12 70

### Emsal 2:

Saray bölgesinde konu taşınmaza yakın mesafede 0,60 sanayi imarlı 3.150 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 495.000 TL bedelle satılıktır. (157 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 312 814 63 14

### Emsal 3:

Saray bölgesinde konu taşınmaza yakın mesafede 0,60 sanayi imarlı 9.500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 1.900.000 TL bedelle satılıktır. (200 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 312 814 20 02

### Emsal 4:

Saray bölgesinde konu taşınmaza yakın mesafede 0,60 sanayi imarlı 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 450.000 TL bedelle satılıktır. (225 TL/m<sup>2</sup>) TEL:0 312 814 04 04

**Emsal 5:**

Konu taşınmaza uzak mesafede konumlu 22.500 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olan tek katlı 13.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yükseklik 9.50m olan depo 7.000.000 TL bedelle satılıktır. (518 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 312 468 68 98

**Emsal 8:**

Konu taşınmaza yakın mesafede konumlu 1.600 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olan tek katlı 1.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yükseklik 11.50m olan depo 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (1.000 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 312 386 33 86

## **BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

---

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

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan 5,6 ,7 ve 8 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede arsa nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 100,-TL/m<sup>2</sup> ile 200,-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu,
  - Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği,
  - TEM Otoyolu'na yakın taşınmazların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
  - Emsallerin tamamı konu taşınmaz ile benzer yapılaşma şartlarına sahip olduğu,
- tespitleri yapılmıştır.

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

$$11.970 \text{ m}^2 \times 150 \text{ TL/m}^2 = 1.795.500 \text{ TL} \sim \mathbf{1.800.000 \text{ TL}}$$

### **Proje geliştirme yöntemi:**

Mevcut imar durumuna göre taşınmazın üzerine yapılacak en etkin ve verimli yapı “depo” olarak kullanılmalıdır. E:0,60 olması nedeniyle 7.182m<sup>2</sup> depo inşa edilebilecektir.

<b>Parsel Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>11.970</b>
<b>KAKS (Emsal)</b>	<b>0,60</b>
<b>Emsale Dahil Kapalı Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.182</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.182</b>

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenmiş ve konu taşınmaz 2B (Sanayi yapıları ve tek katlı, bodrum ve asma katı olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar) yapı sınıfında değerlendirilmiştir.

Toplam İnşaat Maliyeti = 7.182 m<sup>2</sup> x 305 TL/m<sup>2</sup> = **2.190.510 TL**

İnşaat maliyeti + arsa değeri + yatırımcı karı = Toplam ciro

( 7.182 m<sup>2</sup> inşaat x 750 TL/m<sup>2</sup> ) = 5.386.500 TL (\*)

(2.190.510 TL + arsa değeri) x 1.40 (kar oranı) = 5.386.500 TL

Arsa değeri yaklaşık: **1.656.990 TL ~1.650.000 TL**’dir.

*\*Not: Bölgede faaliyet gösteren ve portföyü bulunan Emlak Ofislerinden, varsayım yapılan deponun TL/m<sup>2</sup> satış değerleri için görüş alınmış, yukarıda verilen emsaller göz önünde bulundurulmuş ve yaklaşık 750 TL/m<sup>2</sup> tahmin edilmiştir.*

### **Değerleme Yöntemleri Sonucu:**

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir arsa olarak değerlemeye alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan arsa birim m<sup>2</sup> satış değerinin **150 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.



## BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

**Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesi, 693 ada 1 parsel üzerinde yer alan arsa nitelikli taşınmaz için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**1.800.000 TL**

**(Birmilyonsekiyüzbintürklirası)**

**(1.010895 USD – 761.614 €)**

**Takdir edilmiştir.**



- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 19.12.2012 tarihi itibarıyla Merkez Bankası döviz kuru 1 USD= 1,7806 – 1€= 2,3634 TL 'dir.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



---



TASINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Zemin Tipi	: Araç Yapımı	Ada/Parcel	: 4013				
Zemin No	: 2849179	Yüzölçümü	: 11.976,00 m <sup>2</sup>				
B / Blok	: ANKARA KAZAN	Araç No / Nitelik	: ARAA				
Kararın Adı	: Karan TM						
Makûle / Kite Adı	: SAĞAVUL MAH						
İhtisat	:						
Çizim / Harita No	: 41 / 4024						
Kayıt Durumu	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sıra No	Mali	Ehliyeti No	Hiss Pay/Paid	Meterajı	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.	
1/1017/20	REYKAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	11.976,00	Satın ve İpotek - 06/08/2010 - 4184	-	
İpotek							
Alınan	Müsteri/İst	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tarih - Yev. - Borçlu	İpotek No
İTİFAKLI TÜRKİYE İPOTEK KURUMU HANCI A.Ş. Vergi No: 1484460870 Sicil No: 411492	Diğer	3.250.000,00 TL	AKRİB	1 / 1	1 / 1	06/08/2010 - 4184	Yok
İpotek Kuvveti Hiss Bilgisi							
Çıkarılan	Hiss Pay/Paid	Borçlu Mali	Mali Borç	Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.		
Karan TM - SAĞAVUL MAH. ARAÇ ADA / PARSEL	1 / 1	REYKAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3.250.000,00 TL	06/08/2010 - 4184	-		
İpotek Şifre Bilgisi							
SİRE	Arıklama	Mali	Tarih/Yevmiye	Terkin Şekli - Tarih - Yev.			

Raporun 20153 Erişim UYSAL  
Kredisi Uygunluk  
22.01.2013  
Gözetici  
Eğil ÖZTÜRK  
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi - Saat : 27.01.2013 15:30

İli	ANKARA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		<p>Fotoğraf</p>		
İlçesi	KAZAN					
Mahallesi	SARAY(I)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.300.000,00		693	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				11.970,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 28495579				
	Edinme Sebebi	Tamamı KARDELEN MÜHENDİSLİK MAK.OTOMOTİV SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4384*	41	4023		06/08/2010	Cilt No.
Sahife No.	<p>Siciline Uygundu Mustafa TEKİN Kazan Tapu Sicil Müdüğü</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile serbest için tapu kütüğüne girilmesini gerektirir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

Türkiye'nin Finansı  
**Türkiye Finans** 

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.  
Genel Müdürlük  
Yakacak Mevki Adnan Kahveci Cd.  
No:139 34875 Kartal/İST.  
Tic. Sic. No. :401492/349024

Ömeriye Şubesi  
www.turkiyefinans.com.tr  
444 2 444

TARİH

21-01-2013

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

Abdurrahmangazi Mah. Güteryüz Cad. No:23

Sancaktepe İstanbul

Şubemiz müşterisi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin aşağıda detayı belirtilmiş bulunan ipotegi fon kullanılmak amacıyla REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI.A.Ş. ye kullanılmış olup, aşağıda bilgileri verilen kredilerin teminatını oluşturmaktadır.

**Krediler:**

06-08-10 > 349 618 TL

03-08-12 > 448 677 TL

21-09-12 > 1 199 558 TL

24-05-12 > 296 624 TL

Saygılarımızla  
TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI  
ÖMRANİYE ŞUBESİ

**İpotekli Gayrimenkul Bilgileri:**

2 095 000 TL teminat olarak değerlendirilen,

693 ada, 1 parsel de bulunan 11 970 metrekare arsa. Ankara-Kazan



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 DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE 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