



REYSAŞ GYO

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

KAZAN/ANKARA

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NIS 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	5
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
3.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1.	SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	111
4.2.	BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	144
BÖLÜM 5.	GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	17
5.1.	KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	187
5.2.	GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	187
BÖLÜM 6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	209
6.1.	İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	209
BÖLÜM 7.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	20
BÖLÜM 8.	GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	20
8.1.	GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2.	GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
BÖLÜM 9.	EMSALLER	22
BÖLÜM 10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
BÖLÜM 11.	SONUÇ	25
BÖLÜM 12.	FOTOĞRAFLAR – EKLER	26

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	11.12.2014 / 2013_SPK 041	
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014	
RAPOR TARİHİ	25.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Ankara ili, Kazan ilçesi, Orhaniye mahallesi, 2733 ada 11 parsel üzerinde konumlu depo ve arsası	
ADRES	Ankara ili, Kazan ilçesi, Orhaniye mahallesi, 2733 ada 11 parsel üzerinde konumlu depo ve arsası	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada,11 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	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.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	16.939 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	10.452,3m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 10.452,3 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p><u>Yasal Durum Değeri</u></p> <p>11.500.000</p> <p>(Onikimilyonbeşyüzbin TürkLirası)</p> <p>(5.043.859 \$ – 4.063.604 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	
Değerleme Uzmanları	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 firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esasır.
- 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
Burak Yusuf ÖZEL Değerleme Uzman Yardımcısı İnşaat Mühendisi	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GYO'NUN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 18.12.2014 tarihli, 2014-SPK041 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 25.12.2014 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 Burak Yusuf ÖZEL destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.12.2014 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 11.12.2014 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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerleme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012 tarihli değerleme raporu	24.12.2013 tarihli değerleme raporu	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK048	2013_SPK051	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.500.000 TL	11.000.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ¹

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) pazar dakalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bubilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon 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; değerlendirme 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 dilim 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 VERİLER²

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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

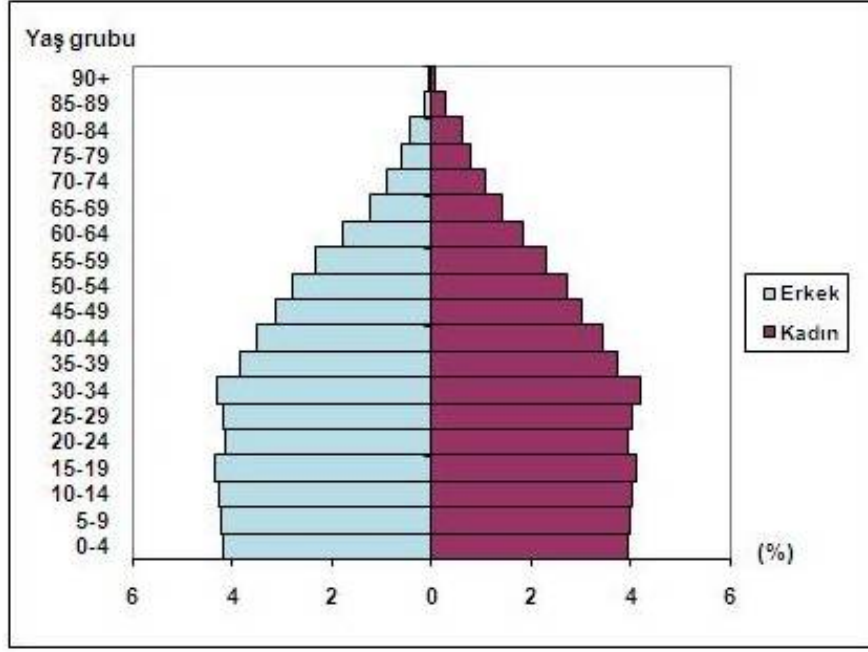
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükselmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 160 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5 045 083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 061 074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 740 970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 158 265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75 620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7)'dir.

T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013,



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. 2013 ADKS' ne göre nüfusu 5.045.083 olan İlin yüzölçümü 30.715 km²'dir. Ankara İli nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir. Ankara ili, Ankara şehrinin



başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının yüksek olmaması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik unsurlar arasında yer almaktadır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. İlin doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır.

Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır.

Ankara İlinin tarihi Eski taş çağına dayanmakta olup, barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur.

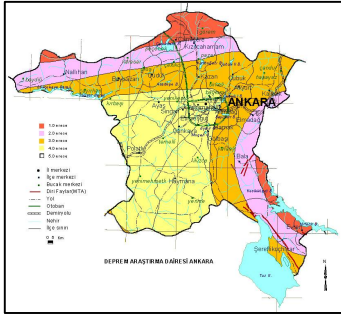
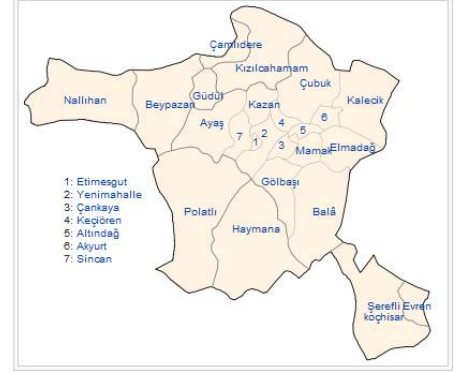
İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinirliğe sahiptir.

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 2013	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.045.083	100
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.045.083	100,00

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında 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'nın 25 ilçesi vardır ve 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.



Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından

gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır. (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon) Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir.

Ankara'daki sanayi üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır

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. 2013 ADKS' ne göre ilçenin nüfusu 45.879 kişidir. Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasında yer almaktadır.

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 alanlarıyla, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Ekonomisini 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. Modern, hijyenik şartlarda ve veteriner hekim kontrolünde kesim yapılmakta olan belediye et kombinası yalnızca Kazan'ın değil civar ilçelerin de et ihtiyacını karşılayabilmektedir. 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 fabrikalar 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA
	İLÇESİ	KAZAN
	MAHALLESİ	ORHANIYE
	MEVKİİ	
	PAFTA	
	ADA	2733
	PARSEL	11
	NİTELİĞİ	KARGİR DEPO VE ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16.939 m ²
	MALİK	REYSAŞ GYO
	CİLT	5
	SAHİFE	442
	HİSSE	TAM

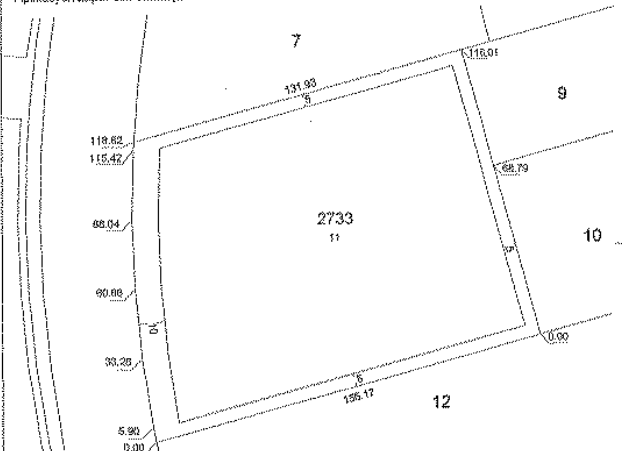
TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kazan TapuMüdürlüğü'nde, 11.12.2014 tarih saat 15:30 itibarıyla 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 İmar Planı sınırları dahilinde, E:0,60, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarıyla 'Sanayi ve Depolama Alanı'nda kalmaktadır.

İMAR		KADASTRO		SUYU	TOPLAM	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No	Miktarı M	Alan M	
2733	11			0.00	16939.00	E:0.60 HMAX:SERBEST
İMAR DURUMU : SANAYİ-DEPOLAMA ALANI						
Yola Mesafesi : 10.00				İnşaat tarzı : AYRİK		
İnşaat Cephesi : (Erişim)				Kat aralığı (bodrum hariç) : SERBEST		
Düzeltilmiş :				Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 16.08.2008 tarihli				17/09/2008		
Aplikasyon zaptından alınmıştır.						
						
NOT: PLAN NOTU EKTEDİR						
ÇİZEN Leyla KARAGÖZ Şehir ve Bölge Planlama İmar Mühürü		KONTROL EDEN		PLAN UYGULAMA MÜDÜRÜ Yonca ÖZTÜRK İmar Mühürü		
A- İmar Talimatnamesi, imza ile 152 İmar durumunu gösteren yapı bilgilerini tablodan ayrı ayrı izlenir bir şekilde kontrol edilmiştir. Bu bilgiler ışığında İmar durumu gösteren yapı bilgileri aşağıdaki gibidir.						
B- Parşömanlar ilgili projeye ait olarak kullanılmamıştır.						
C- Projeler İmar Talimatnamesinde uygun olarak kontrol edilmiştir.						

İmar Çapı Örneği

Mimari Proje:

- 03.08.2009

Yapı Ruhsatı:

- 18.09.2009 tarih 2009/94sayılı yeni yapı ruhsatı (10.452,30m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 25.05.2010 tarih 2010/317 sayılı. (10.452,30 m² 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 açılmış ancak henüz yol kaplaması imal edilmemiş olup topraktır. 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 bir katlıdır.

Bina bir birine bitişik şekilde inşa edilmiş depo bölümü (10.452 m²) + otopark (516 m² –emsal dışı alan) dan oluşmaktadır.

Depo alanı, 7 adet ayrı depo hacminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre, büyüklük olarak mimari projeye uygun ancak, deponun sağ arka kısmında idari bölüm ve yemekhane kısımları oluşturulduğu tespit edilmiştir.

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,
- Taşınmazın ruhsatlı iskanlı bir bina 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 bulunmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna ve mevcut yapılaşmasına uygun olarak uygun olarak sanayi depolama amaçlı kullanılmasıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 2.850 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 165 TL/m2 birim fiyat ile satılıktır.

Minaris Emlak: 0 312 814 44 41

Emsal 2: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 32.000 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 187 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Öztürk Emlak : 0 312 814 00 54

Emsal 3: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 4.250 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki ve değerlemeye konu mülk gibi 50 metrelik imar yoluna cephe parsel 215 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Öztürk Emlak : 0 312 814 00 54

Emsal 4: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 7.650 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki parsel 157 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Öztürk Emlak : 0 312 814 00 54

Emsal 5: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 3.750 m2 büyüklüğündeki yakın mesafedeki parsel 152 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Kubat Emlak : 0 312 814 04 04

Emsal 6: Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 3152 m2 büyüklüğündeki parsel 182 TL/m2 birim fiyat ise satılıktır.

Üç Kutay Emlak: 0 537 360 23 23

Emsal 7: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Ankara – İstanbul Yolu’na cepheli konumda 6.000 m2 arsa içerisinde 3.000 m2 kapalı alanlı yeni fabrika 5.150.000 TL bedelle satılıktır. Ana yola cepheli olması nedeniyle konum açısından çok daha iyidir.

Dekor Emlak: 0 312 282 02 62

Emsal 8: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede Ankara – İstanbul Yolu’ndan bir parsel içerisinde 3.270 m2 kapalı alanlı yeni fabrika 4.400.000 TL bedelle satılıktır. Konum açısından daha iyidir.

Küçükyurt Emlak: 0 312 814 17 17

Emsal 9: Aynı bölgede 6.500 m2 kapalı alanı olan depolama tesisi 47.000 TL bedelle kiralıktır.

Birim Fiyat: 7,2 TL/m2

Sahibi: 0 532 611 82 55

Emsal 10: Aynı bölgede 3.600 m2 kapalı alanı olan depolama tesisi 26.000 TL bedelle kiralıktır.

Birim Fiyat: 7,2 TL/m2

İdeal Emlak :0 312 397 03 96

Emsal 11: Aynı bölgede 2.400 m2 kapalı alanı olan depolama tesisi 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Birim Fiyat: 7,2 TL/m2

İdeal Emlak :0 312 397 03 96

Emsal 12: Aynı bölgede 5.500 m2 kapalı alanı olan depolama tesisi 45.000 TL bedelle kiralıktır.

Birim Fiyat: 8,2 TL/m2

Aymir Emlak :0 312 285 40 88

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 150,- TL/m² ile 200,-TL/m² 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 m² değerinin 160 TL/m² civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

0-5 yıllık taşınmazlar için amortisman payı değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: 16.939 m² X 160 TL/m² = 2.710.240 TL

Yapı Değeri: 10.452,30 m² X 650 TL/m² X 0,96 (Yıpranma payı) = 6.522.235,20 TL

Ayrıca %25 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %25 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

= **11.540.593,75 olup 11.540.500 TL dir.**

Gelir Yöntemi:

Benzer özellikli gayrimenkullerin kira bedellerinin ise 6-8TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın büyüklüğü dikkate alındığında kira birim değeri 6 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kira Değeri: 10.452 m² x 6 TL/m²= 62.712 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 Değeri: 57.486 TL X 170 Ay: 10.661.040 TL

İki yöntemde karşılaştırıldığında konu mülk için 11.500.000TL 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 "Depo binası" olarak 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

11.500.000

(Onbirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)

(4.951.560 \$ – 24.047.443 €)

Takdir edilmiştir.

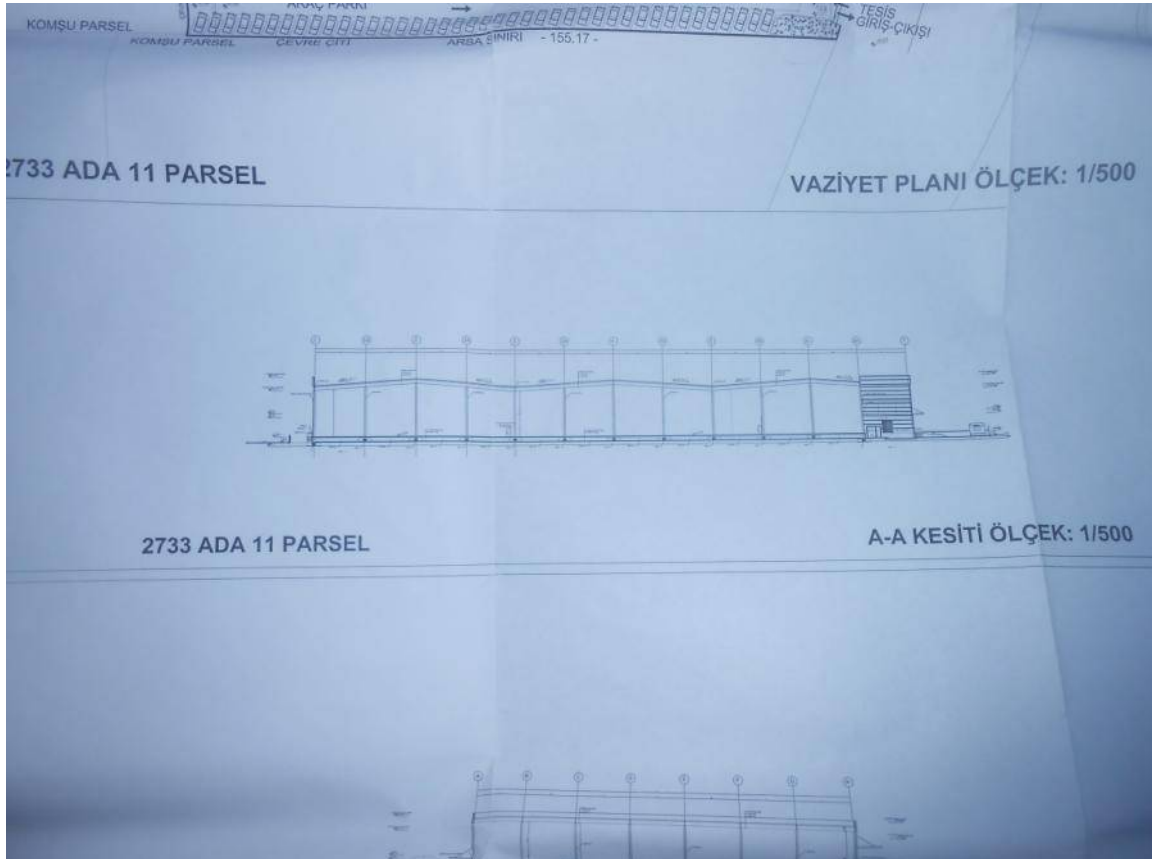
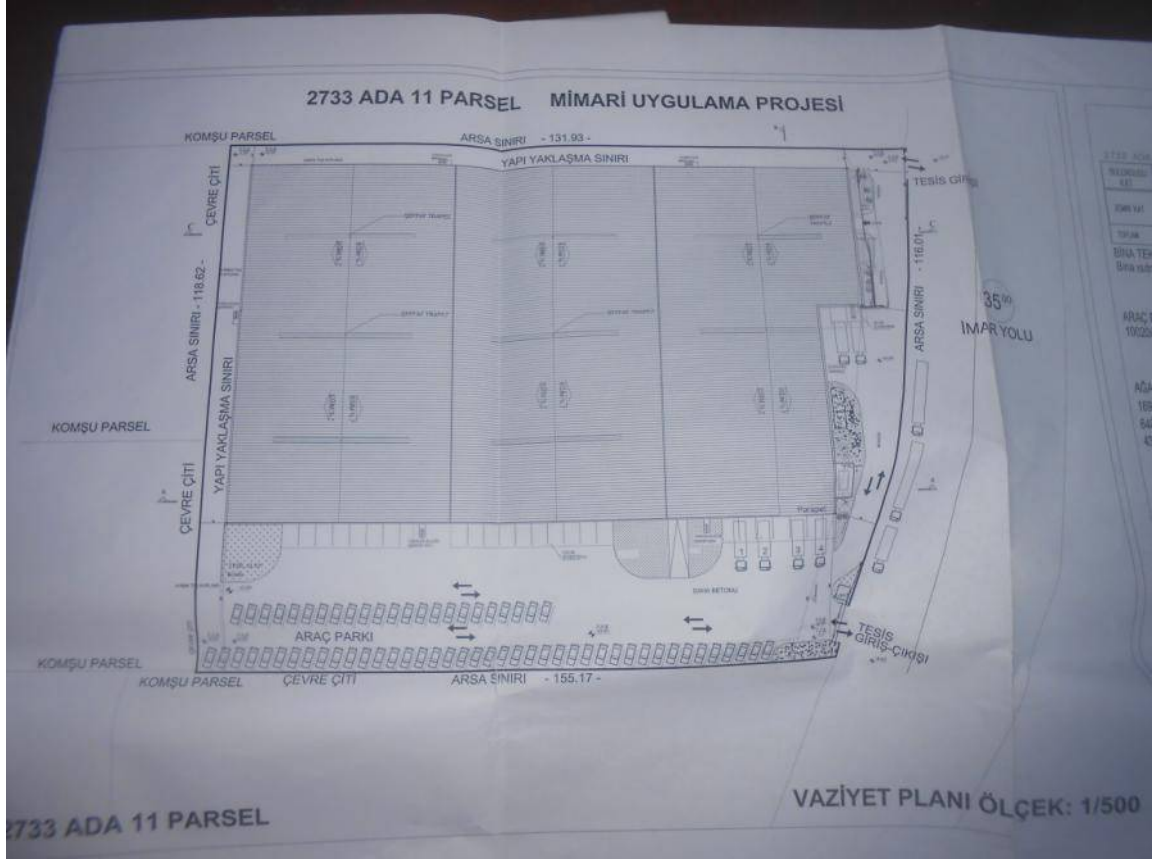
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 25.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD=2,3225 – 1€= 2,8413TL olarak alınmıştır.

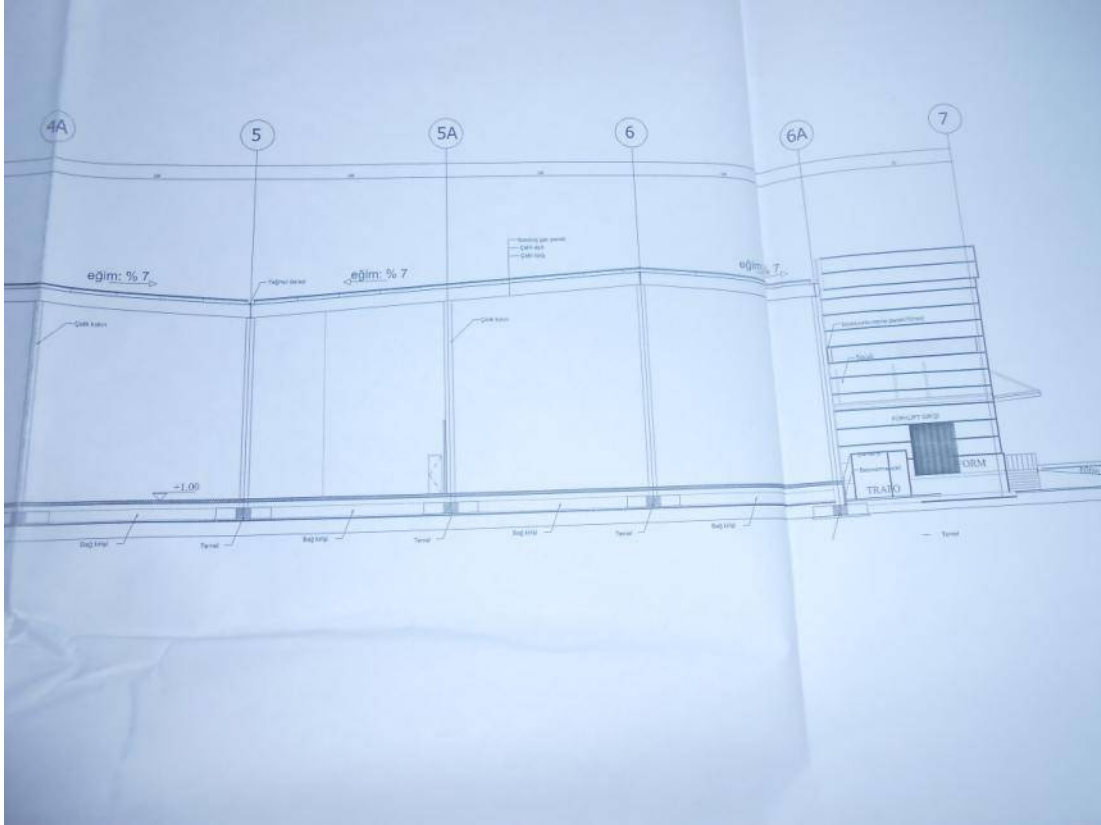
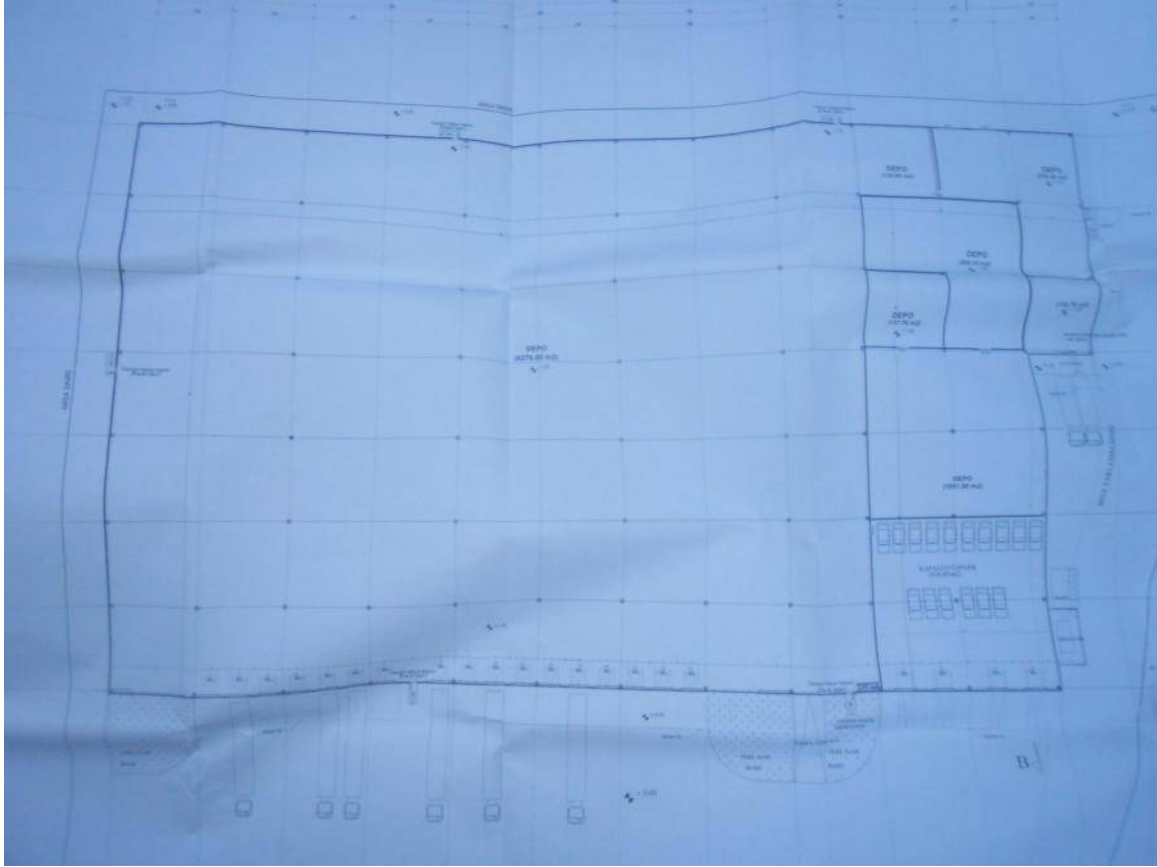
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER














TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:	2733/11		
Zemin No	: 29114555	Yüzölçüm	:	16.939,00 m ²		
İl / İlçe	: ANKARA/KAZAN	Ana Taş. Nitelik	:	KARGIR DEPO VE ARSA		
Korum Adı	: Kazan TM					
Mahalle / Köy Adı	: ORHANIYE(l) Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 5 / 442					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
107525076	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	16.939,00	Ticaret Şirketlerine Ayırt Sermaye Kurulması - 07/05/2010 - 2553-	- -

Raporlayan: İK34185
Etilim UYSAL
Kayıt No: 11.12.2014



Rapor Tarihi : Saat : 11.12.2014 15:27