



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARSA 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	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	22
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
BÖLÜM 9. EMSALLER	24
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 11. SONUÇ	27
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	35

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 / 2014-SPK042	
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014	
RAPOR TARİHİ	25.12.2014	
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	Konu parsel "Sanayi ve Depolama Alanı" imarlı olup, E:0,60, H:serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	11.970.00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	Toplam 13.833,50 m ² alanlı Bodrum+zemin katlı depo binası için ruhsat alınmış olup, mevcutta hafriyat aşamasındadır.	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmaz Sanayi ve Depolama Alnında kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi ve depolama amaçlı kullanımasıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	<p>KDV HARIÇ DEĞER; 2.250.000,- TL* (İkimilyonikiyüze bin Türk Lirası) (968.784-Ş – 791.891-€) Takdir edilmiştir.</p>	<p>KDV DAHİL DEĞERİ; 2.655.000,- TL (İkimilyonaltıyüze beş bin Türk Lirası) (1.143.164-Ş – 934.431-€) 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 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.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuk 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 değerlendirme konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 2014-SPK042 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 arsanın 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 25.12.2014 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.'NİN 11.12.2014 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 yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	24.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK049	2013-SPK052	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.800.000 TL	2.000.000 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) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süretanacağı,
- 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 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 yapılarak 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 tesisleri ise 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

işlemlerle değer takdirini yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenene verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temel 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 ekonomikaçıdan 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 değergayrimenkulün 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 geçmiştecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarınıgösteren 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 projelervarsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı,ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönündenincelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcutdurumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlamapolitikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili birgelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerinistatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarakprojenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikleülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsalkarşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ilesayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülkdeğerine 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 bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

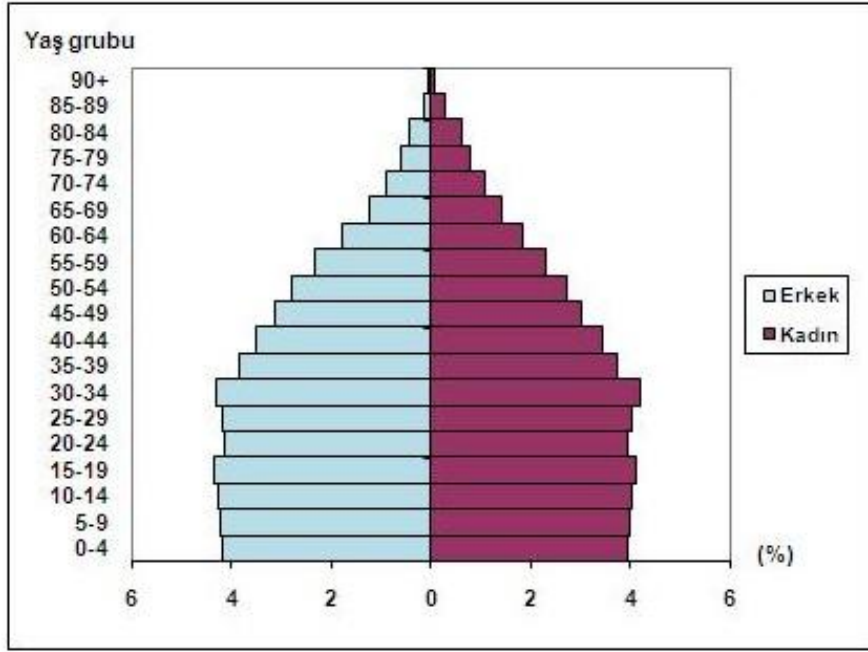
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükselmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde 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 ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşti. Ortalama 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, MAHALLİ 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'di. 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 hızda artmıştır. İlin doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında 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.

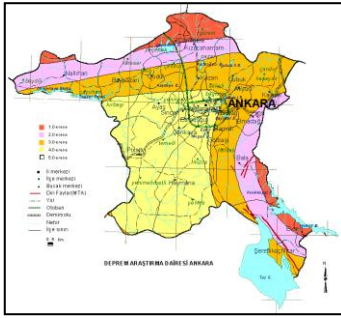
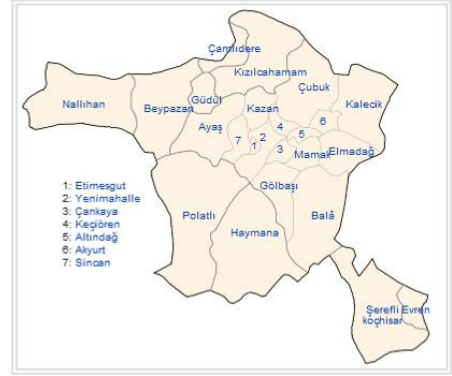
İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinirliğe 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, şekercilik 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 belediye, 1987'de ilçe olmuştur.2013 ADKS' ne göre ilçenin nüfusu 45.879 kişidir. Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasında yer almaktadır.

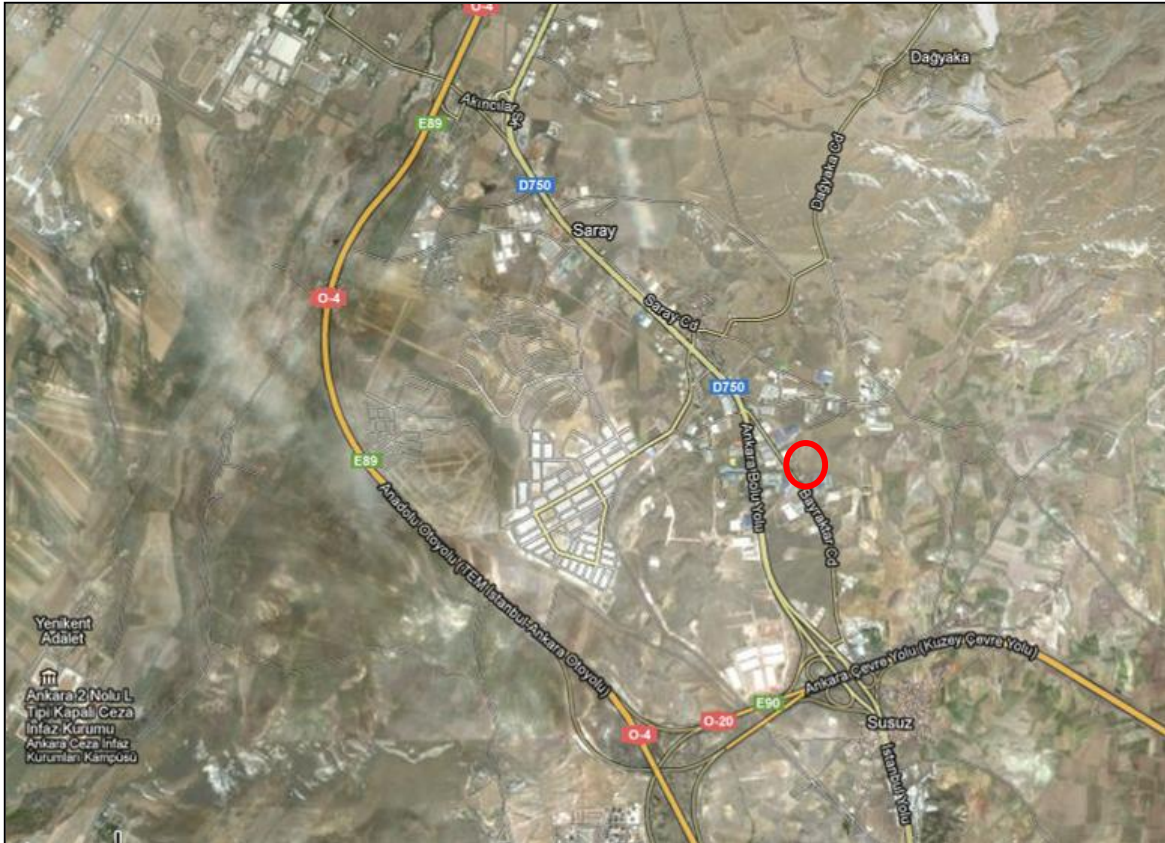
Kazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Bunun yanında sanayi kuruluşları ile ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Ankara'nın en düzenli ve gelişen yapısıyla metropol ilçe olmaya adaydır. Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan 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. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

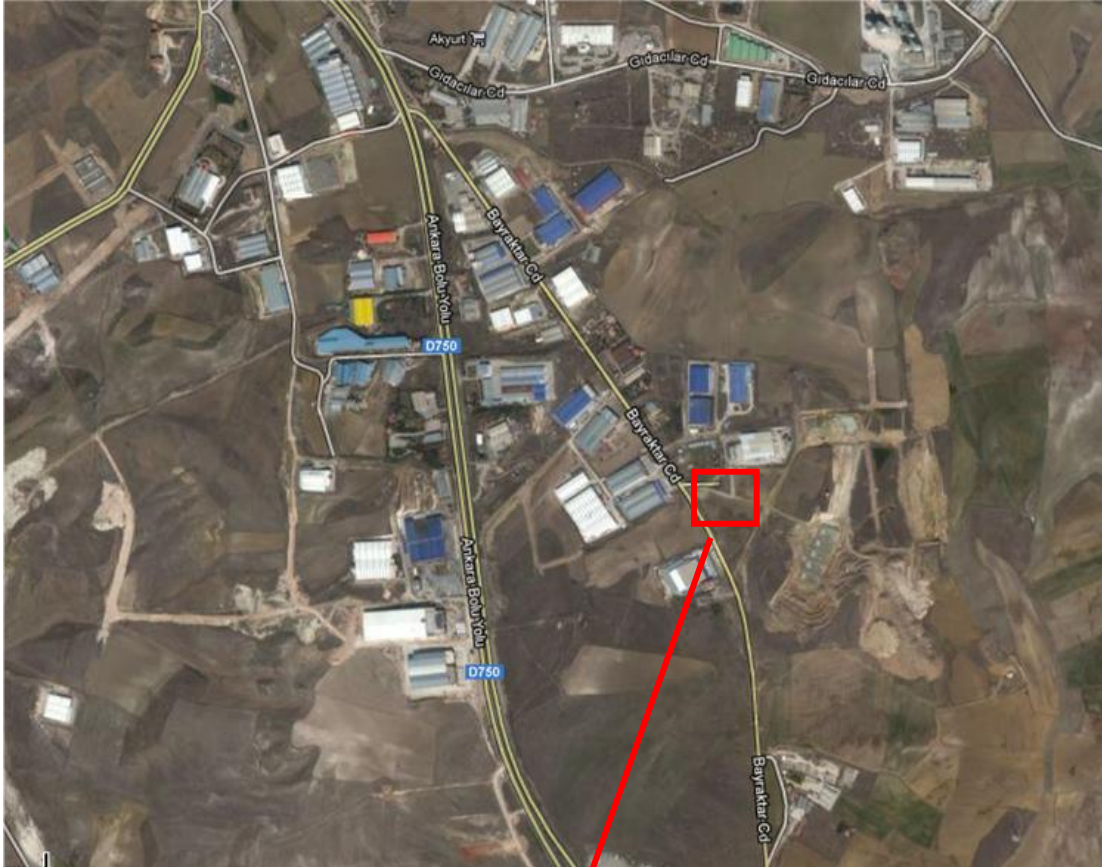
Kazan Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 693 ada 1 numaralı parsel, İstanbul-Ankara Otoyolu'na oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de Ankara-İstanbul Karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Kazan yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Ankara merkezine 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-İstanbul Karayolu üzerinden Ankara istikametinde ilerlenir.Saray 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 ²)	11.970
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	41
	SAHİFE	4023

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kazan Tapu Müdürlüğü'nde, 11.12.2014 tarih saat 15:30 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

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 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 693 ada1 numaralı parsel Uygulama imar Planı sınırları dahilinde, ayrıık nizam, E:0,60, Hmax:Serbest yapılaşma şartlarıyla 'Sanayi ve Depolama Alanı'nda kalmaktadır.



Mimari Proje:

- 25.08.2014

Yapı Ruhsatı:

- 29.09.2014 tarih 2014/232 sayılı yeni yapı ruhsatı (13.833,50 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel, yamuğa benzer geometrik forma ve kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin güney-batı cephesinde ulaşımın da sağlandığı Bayraktar Caddesi yer almaktadır. Parselin çevresi tel-çit vb. sınır belirleyici elemanlarla çevrili değildir.

Taşınmazın Bayraktar Caddesi'ne yaklaşık 110 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin derinliği en uzun noktasında 80 metredir. Parselin kuzey cephesi 12 metrelik yola, güney cephesi 30 metrelik yola doğu cephesi komşu parsel ile cephelidir.

Parsel üzerine toplam 13.833,50 m² kapalı alanlı, bodrum+zemin kat olmak üzere 2 katlı depo binası inşa edilmek üzere proje hazırlanmış ve ruhsat alınarak hafriyat çalışmalarına başlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede ilgililerden alınan bilgiye göre değerlendirme tarihi itibarıyla yaklaşık 40.000 m³ hafriyat alınmıştır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği iyiseviyede olması,
- İlin sanayi odağı içerisinde yer alması,
- Gelişmekte olan bir bölge olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde depo ve sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna ve Ankara- İstanbul Karayoluna yakın mesafede yer alması

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 693 ada 1 numaralı parsel imar planında “Sanayi ve Depolama Alanı”nda alanında kalmaktadır. Parsel hali hazır durumda üzerinde bir yapı bulunmamakta olup, depolama tesisi inşa edilmek üzere hafriyat çalışması yapılmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi ve depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 17.000 m² büyüklüğündeki parsel 210TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 312 3184488

Emsal 2:

Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 8.000 m² büyüklüğündeki parsel 210 TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 312 3184488

Emsal 3:

Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz 5.000 m² büyüklüğündeki arsa 180 TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 (312) 814 36 66 Değerlemeye konu taşınmaz konum olarak daha iyi durumdadır.

Emsal 4:

Aynı bölgede aynı imar koşullarına haiz İstanbul yolundan 1 parsel içeride 5.500 m² büyüklüğündeki arsa 250 TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 (312) 814 36 66 Konum olarak daha iyidir.

Emsal 5:

Aynı imar koşullarına haiz 7.700 m² büyüklüğünde değerlemeye konu mülke yakın mesafe yer alan parsel 206 TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 312 251 75 25

Emsal 6:

Aynı imar koşullarına haiz 9.300 m² büyüklüğünde değerlemeye konu mülke yakın mesafede yer alan parsel 200 TL/ m² birim fiyat ise satılıktır.

Tel: 0 312 814 63 14

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemikullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

- Bölgede arsa nitelikli taşınmazların m² satış fiyatlarının 150,-TL/m² ile 250,-TL/m² 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 m² değerinin 187 TL/m² civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$11.970 \text{ m}^2 \times 187 \text{ TL/m}^2 = 2.238.390 \text{ TL} \sim 2.250.000 \text{ TL}$$

Proje geliştirme yöntemi:

Değerlemeye konu taşınmazın üzerine 13.833,5 m² inşaat alanına sahip depo yapılması için ruhsat alınmış olup, hafriyat çalışmalarına başlanmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmede bölgede 10 yaş ve üzeri depo binalarının m² birim değerlerinin konumuna ve büyüklüğüne bağlı olarak 700TL/m²-800 TL/m² , yeni binaların ise 900TL/m²-1.000 TL/m² satışa konu olduğu görülmüştür. Bodrum ve zemin kat olarak projelendirilen binanın katlara göre ayrı ayrı satış değeri ve maliyet değerleri hesaplanmış olup, ortalama 825 TL/m² satışa konu olabileceği öngörülmüş olup, alınmıştır.

Buna göre ;

Arsa alanı: 11.970 m²

Ruhsata esas toplam inşaat alanı: 13.833,5 m²

Toplam İnşaat Maliyeti = 13.833,5 m² x 495 TL/m² = 6.847.582,50 TL

Ayrıca %25 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Ciro=Maliyet(arsa+bina)*%25 girişimci karı

11.412.637,50 TL= (6.847.582,50 TL +arsa)x1,25

Arsa değeri =2.282.527 TL olup Arsa m² birim değeri 190 TL/m² dir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın üzerinde Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası e bendine göre; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gerekli olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak 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;

KDV HARIÇ DEĞERİ;

2.250.000,- TL

(İkimilyonikiyüze bin Türk Lirası)

(968.784-\$ – 791.891-€)

Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞERİ;

2.655.000,- TL

(İkimilyonaltıyüze beş bin Türk Lirası)

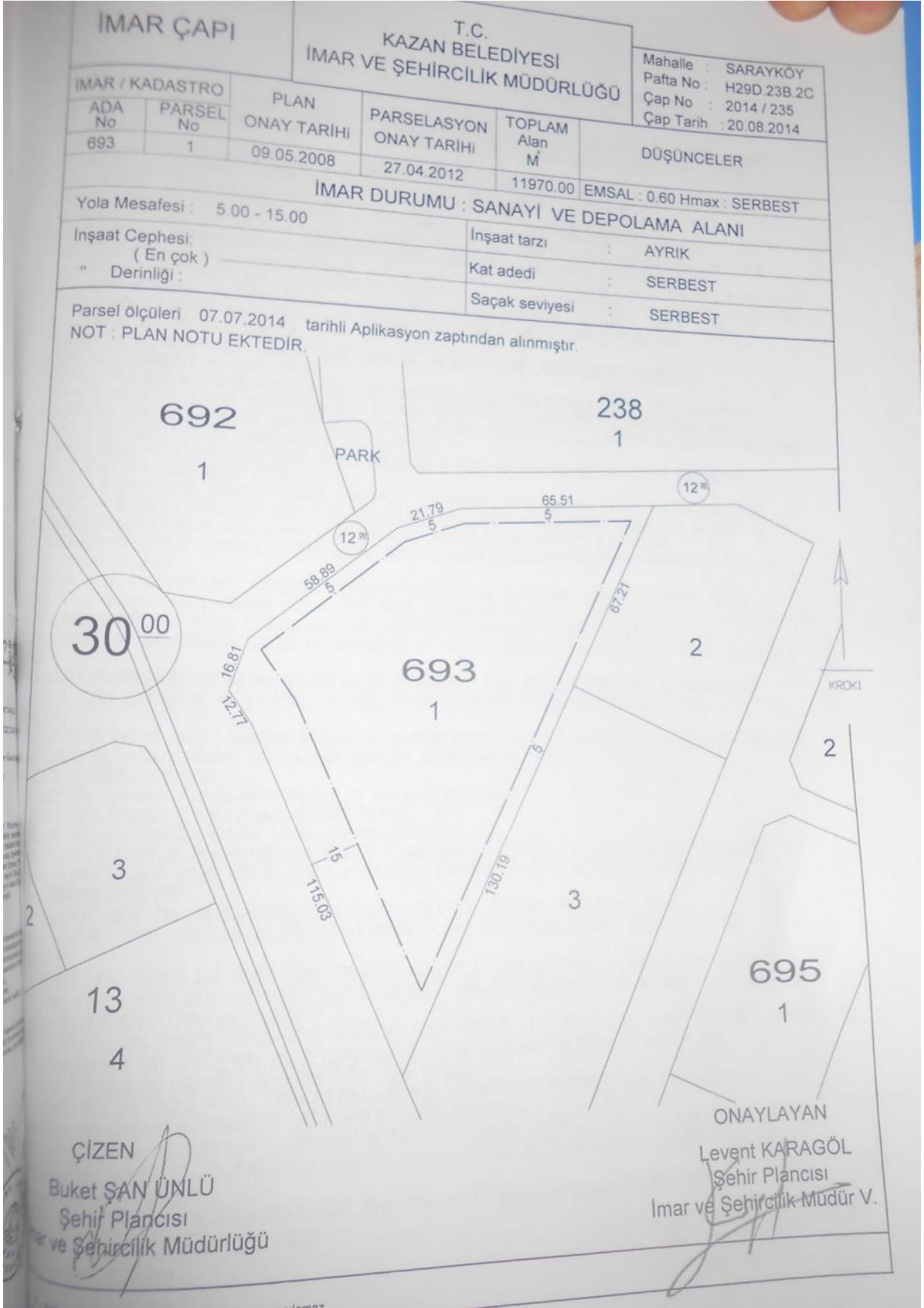
(1.143.164-\$ – 934.431-€)

Takdir edilmiştir.

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

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





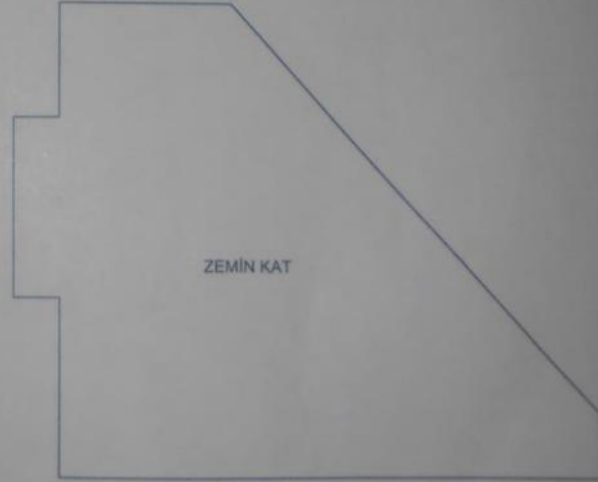
693 ADA 1 PARSEL M2 CETVELİ

TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI

NİTELİĞİ	BAGIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	TOPLAM BRÜT ALANI	ARSA PAYI	TOPLAM ALANI
DEPO	1	ZEMİN KAT	6811.00 m ²	5893 / 11970	6811.00 m ²
	2	BODRUM KAT	7022.50 m ²	6077 / 11970	7022.50 m ²
TOPLAM				11970 / 11970	13833.50 m ²

NOTLAR

- SU DEPOSU ZEMİN KATTA BİNA İÇERİSİNDE KARSILANMISTIR.
- DEPO BÖLÜMÜNDE ISITMA SİSTEMİ YOKTUR.
- İDAKİ OFİS BÖLÜMÜNDE ISITMA SİSTEMİ DOĞALGAZ KOMBİDİR.



ÇELİKLER YAPI DENETİM

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Parsel Cad. No: 11 Kat: 11 ANKARA
Tel: 0312 431 45 67 Faks: 0312 431 45 67
Adres: Ankara - Beşiktaş - 06100

Güler
Proje ve Ürün Yönetimi
Mühür
U.No: 9529 / 2014 S.No: 1306

UZMAN TEKNİK
YAPI DEN. LTD. STİ
ÖVEÇLER MAH. 33. KAT: 119
ÖVEÇLER MAH. 33. KAT: 119
TEL: 0312 473 56 00 FAKS
0312 473 56 02
PAK. NO: 3312 473 56 02
V. NO: 301 008 2112

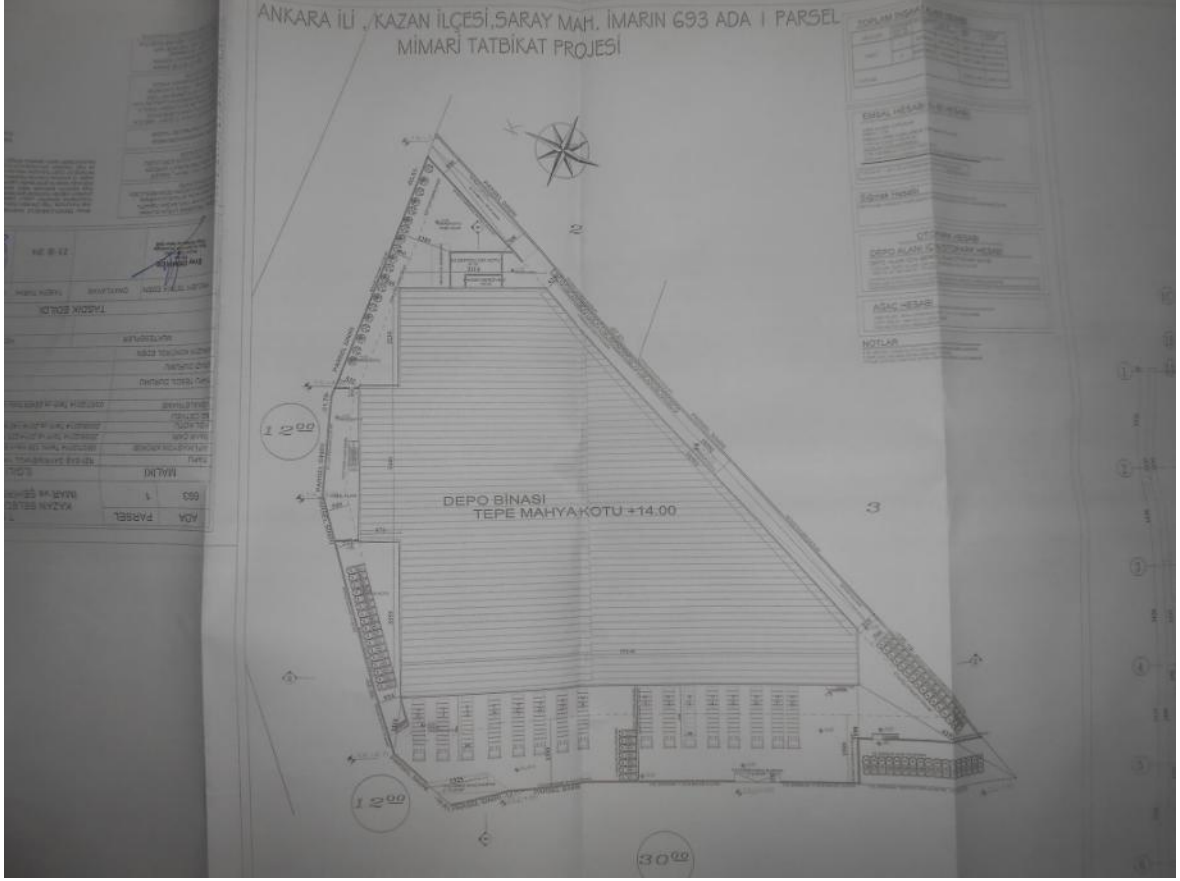
Eray DEMİRER

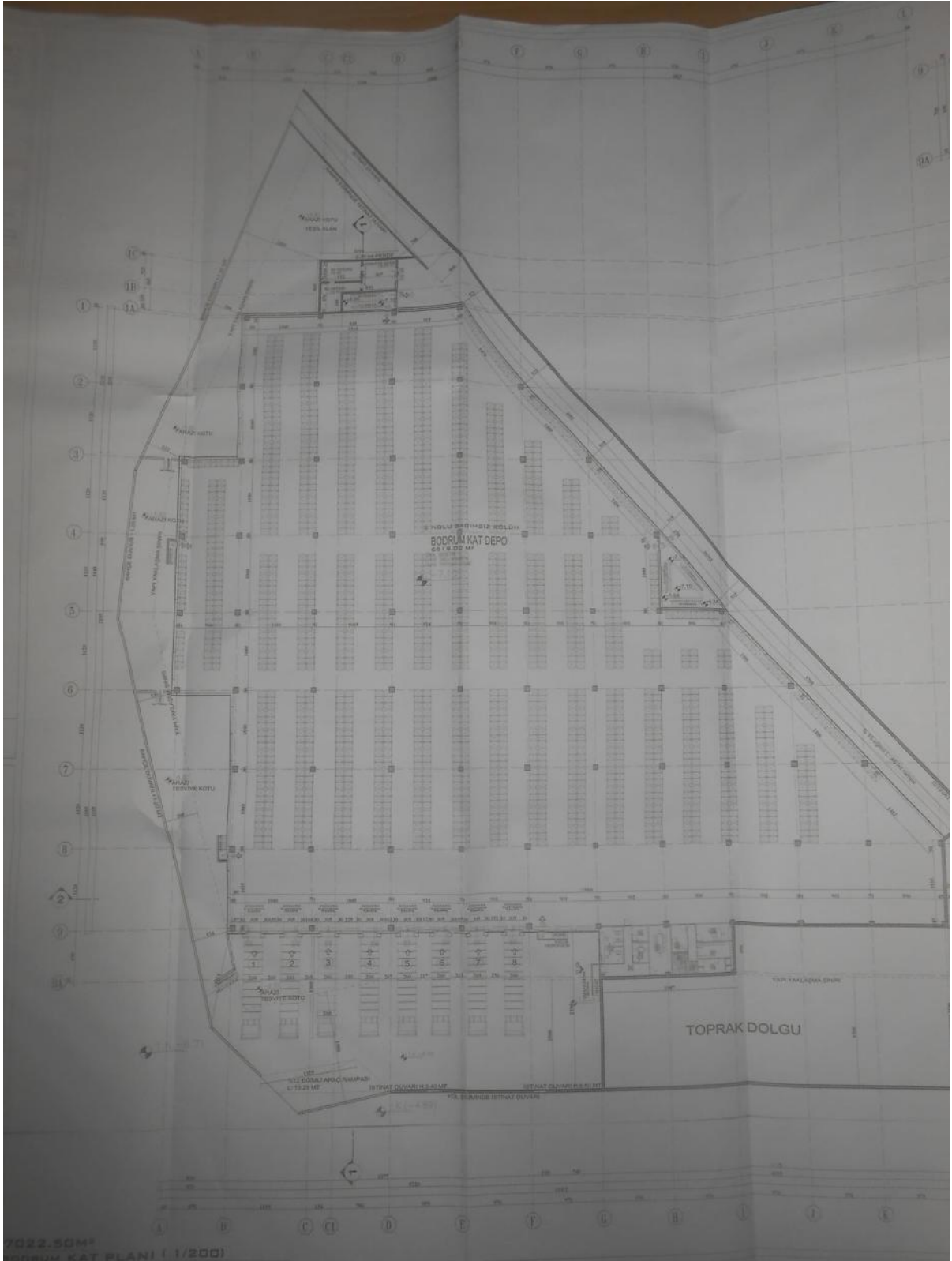
Kazım Deveciyası
İmar ve Sanayi Müdürlüğü
Proje Ruhsat ve İmar İşleri

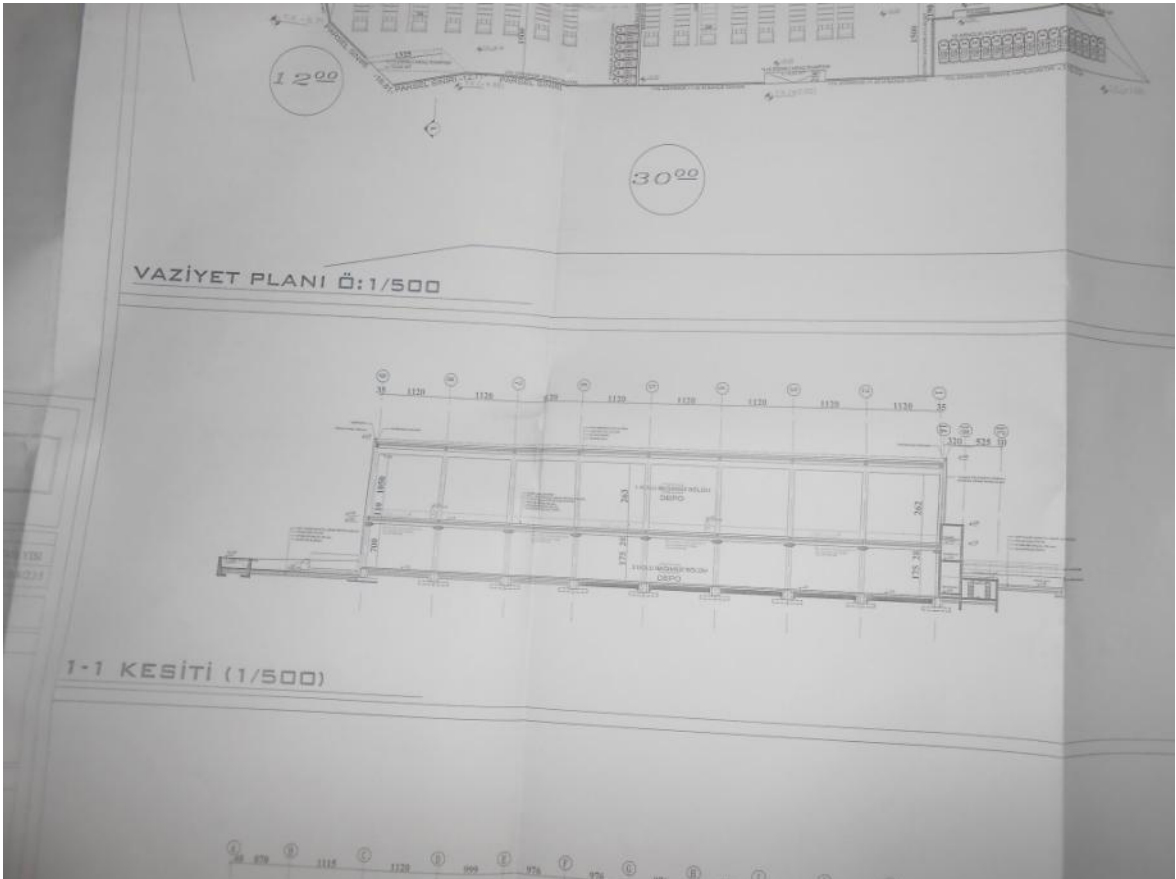
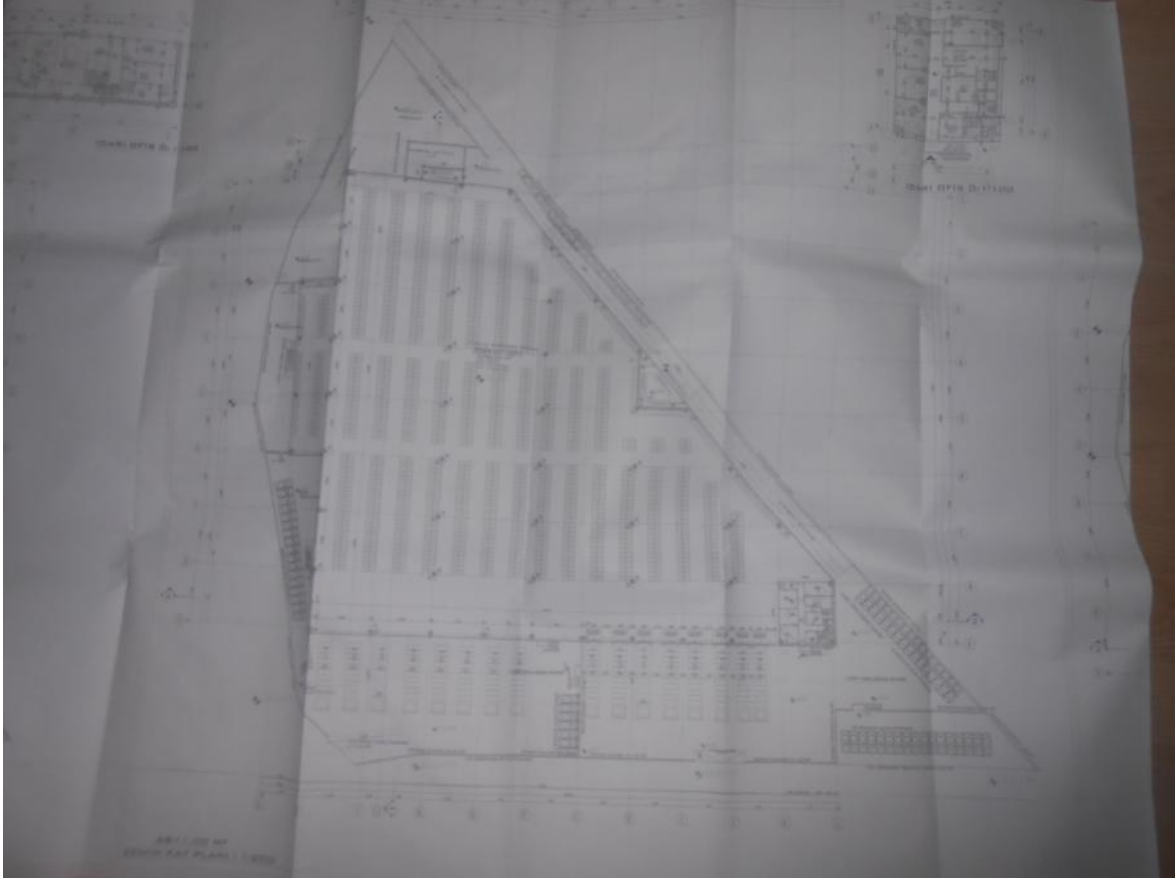
2014

Levent KARAOĞLU

Şehir Plancısı
Kazım Deveciyası İmar ve Sanayi İşleri

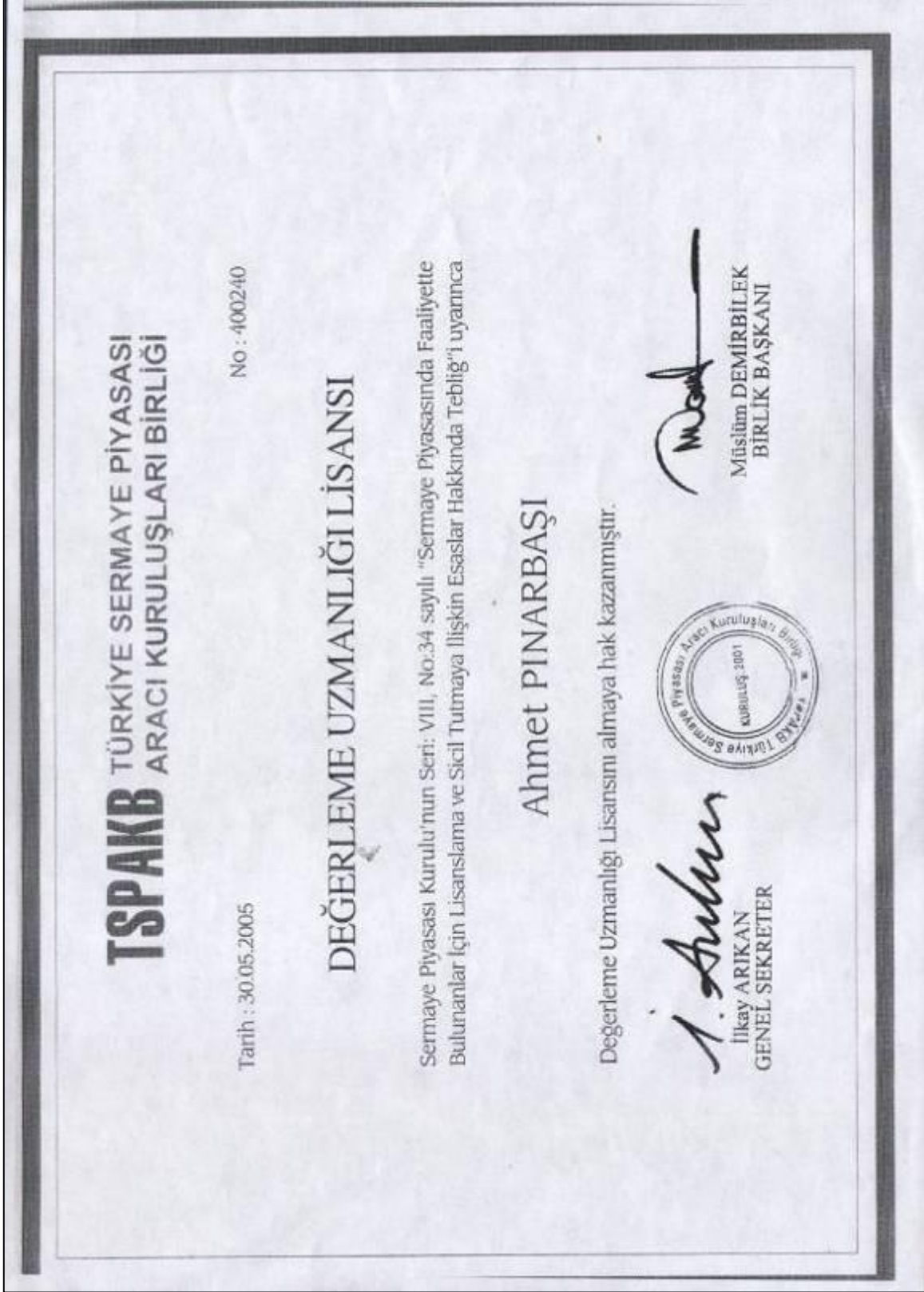






BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

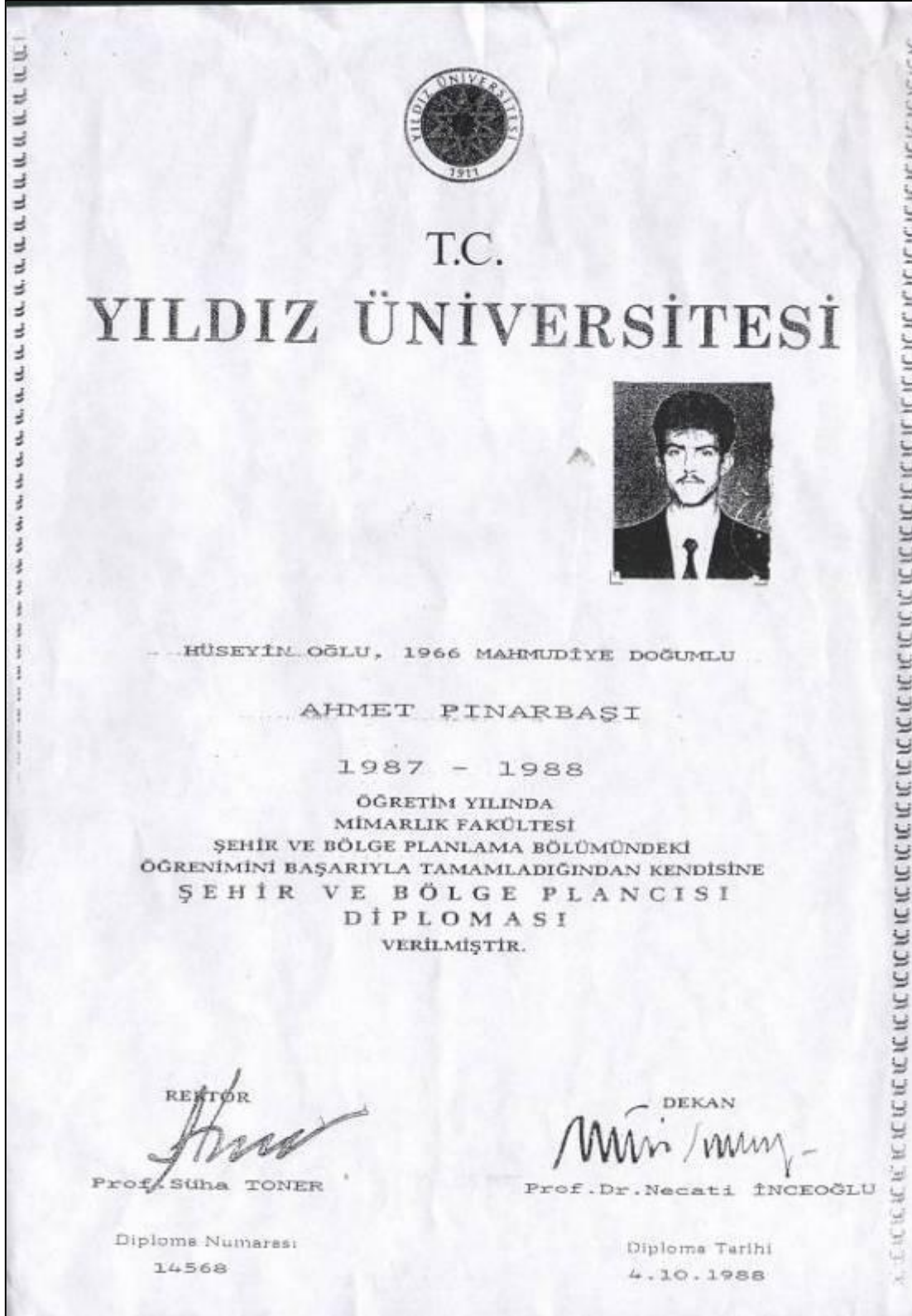


M. Demirel

MÜSLİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Büyükdere Cadde No: 173
1. Levent Plaza A Blok Kat:4
1. Levent 34398 Beşiktaş/İstanbul
Tel : 212 - 280 85 87
Faks: 212 - 280 85 89
www.tspakb.org.tr

LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ KATILIM BELGESİ

Sayın AHMET PINARBAŞI

08 Mayıs 2007 tarihinde Birliğimizce düzenlenen

*"SERMAYE PİYASASI FAALİYETLERİ
DEĞERLEME UZMANLIĞI
LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ" ne katılmıştır.*

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
Genel Sekreter

T. Metin Ayışık

T. Metin AYIŞIK
Başkan



Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ahmet Pinarbaşı
Kuyubasi, Aralik Sok, Bahar Apt. B Blok D:22 Kadikoy D:22
Istanbul, TURKEY

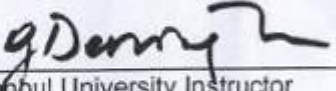
has **successfully completed** the Appraisal Institute's course I120 -
Appraisal Procedures at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on
05/27/2002 - 06/02/2002.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

Verified by  on 06/18/2002.
Larisa Phillips

Verified by  on 07/04/2002
Istanbul University Instructor



DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Sayın Ahmet PINARBAŞI

*Türkiye'de "Değerleme Uzmanlığı"nın
tüm disiplinlerde bir meslek olarak kabul görmesi, yüceltülmesi,
profesyonel standartların ve etik kuralların uygulanması
amaçlarına hizmet eden derneğimizin
İlgili Üyesidir.*


Ali ÜSTÜNGEL
Yönetim Kurulu Başkanı Yrd.


Güniz ÇELEN, CRE
Yönetim Kurulu Başkanı

12.06.2001/4 İstanbul
Üyelik Kararı Tarihi No

023
Üyelik Numarası



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 26.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

