



---

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

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**SAKARYA / ARİFİYE**

---

ARALIK, 2014

---

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 Değer)	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>14</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	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>21</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>22</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>42</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	16.12.2014 / 2014-SPK028	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	17.12.2014	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 parsel üzerindeki depo binası, idari bina ve tarla vasıflı taşınmazdır.	
<b>ADRES</b>	Eskişehir Yolu 10. km, Yukarıkirezce Köyü, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/SAKARYA	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 numaralı parsel'dir.	
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu parsel 10.12.2012 tasdik tarihli 396 nolu Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında " Lojistik ve depolama alanında kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	10.326,55 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	1.400 m <sup>2</sup> (Depo Binası) 220 m <sup>2</sup> (İdari Bina) 60 m <sup>2</sup> kantar binası	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazın mevcut imar durumuna uygun olarak "Lojistik ve Depolama" alanı olarak kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>4.775.000 TL*</b> <b>(Dörtmilyonyediüzyetmişbeşbintürklirası)</b> <b>(2.051.381 USD – 1.681.930 €)**</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
	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 şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz 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.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
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 16.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK028 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### 2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Sakarya ili, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3A pafta, 2586 ada, 70 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 30.12.2014 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.

### 2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 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 30.12.2014 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 yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.12.2012	30.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK042	2013-SPK066	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	2.876.649 TL	4.650.000 TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

### 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.

### **3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

#### ***Direkt Kapitalizasyon***

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

#### ***Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)***

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **3.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER<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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

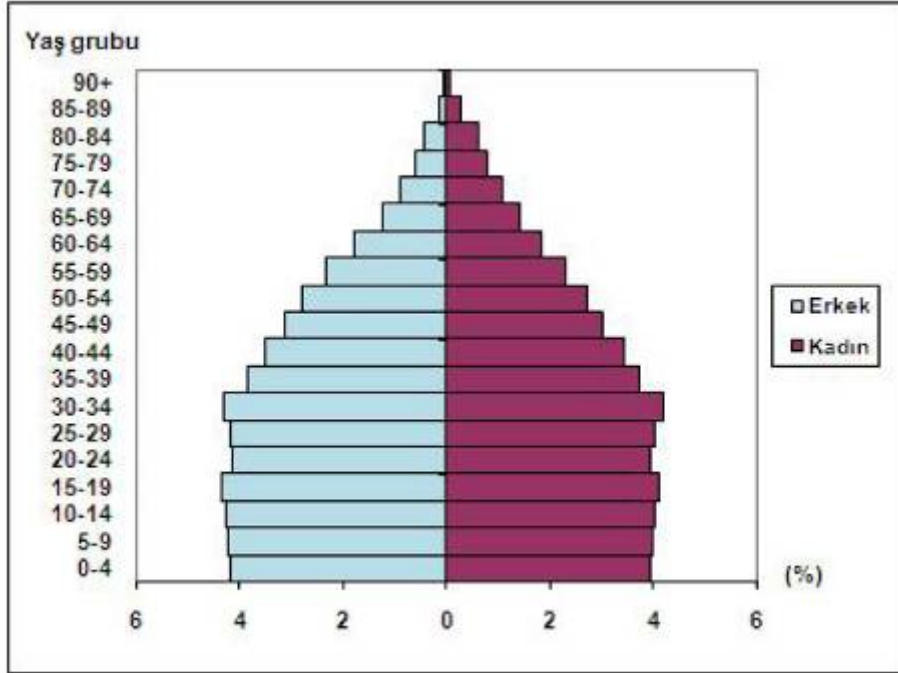
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

#### 2013 yılı Nüfus Piramidi



#### 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.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **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. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

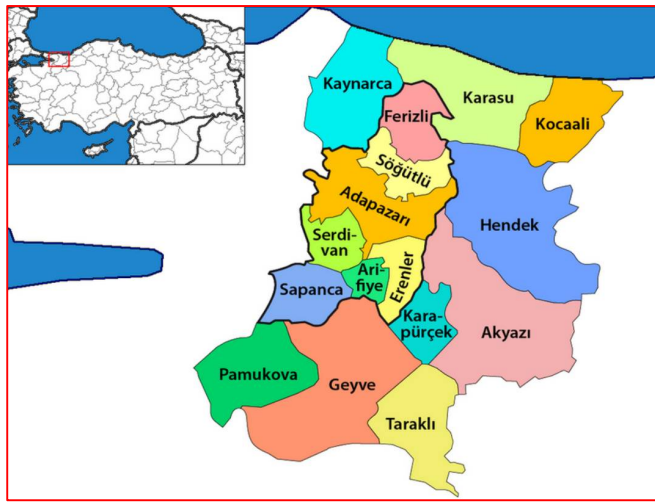
Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

### 4.2.1. SAKARYA İLİ

Sakarya İli Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer almaktadır. İlin kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ve Bilecik illeri bulunmaktadır.

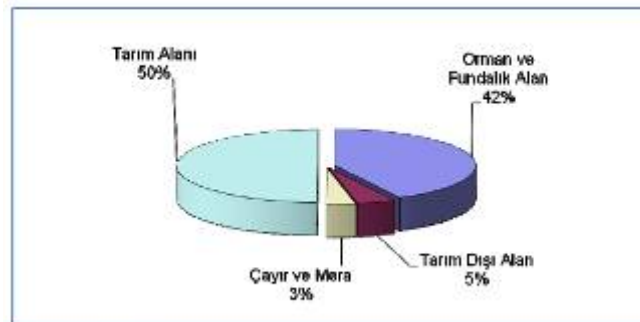
Sakarya ili, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci şehri olup, 2013 yılı ADKS' ne göre nüfusu 917.373 kişidir.



Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi'nin, hem de Karadeniz Bölgesi'nin iklimsel özelliklerini birlikte taşımaktadır. Sakarya, rutubetli bir havaya ve ılıman bir iklime sahiptir. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak olur. Adapazarı merkezinde yıllık ortalama sıcaklık 14 derece civarındadır.

Sakarya il topraklarının % 34'ü dağlardan, % 44'ü platolardan ve % 22'si ovalardan ibarettir. Sakarya'da tarım alanı ve orman alanı önemli yer tutmaktadır.

Şekil 1. Sakarya'da Arazinin Niteliklerine Göre Dağılımı



Kaynak: SATSO

Yerleşim düzeni açısından bakıldığında, dağınık bir yerleşim düzeni karşımıza çıkmaktadır. 143.790 Ha olan Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarında 10 ilçe belediyesi, 151 merkez mahalle, 43 mahalle ve 117 orman köyü bulunmaktadır.

**Tablo 1. Sakarya Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Büyüklüğü**

Toplam Büyükşehir Belediye Sınırları	143.790 Ha
Planlı Alan	21.000 Ha
Tarım Alanı	60.000 Ha
Orman Alanı	53.000 Ha

#### **4.2.2 ARIFIYE İLÇESİ**

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



Arifiye ilçesi, Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört yol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik- Eskişehir yolu kullanılarak ta diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Bölgede Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin ortak etkileri görülmektedir. Belde sınırları içinde bulunan büyük, orta ve küçük ölçekli çok sayıda sanayi kuruluşu Arifiye'yi sürekli göç alan ve nüfusu artan bir yer haline getirmiştir. 2012 yılı ADKS 'ne göre Arifiye nüfusu 38.293 kişi olup, 2013 yılı ADKS 'ne göre ise Arifiye nüfusu 38.905 kişi olmuştur.



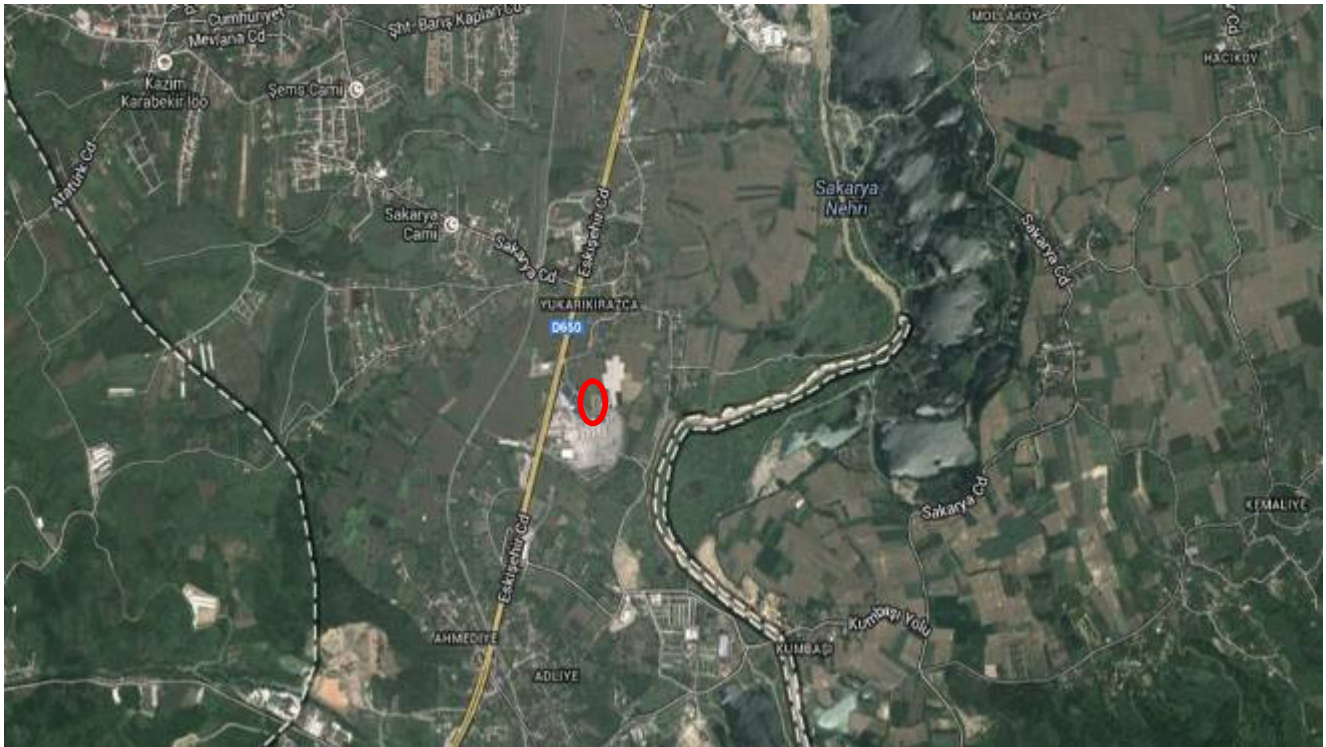
## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

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

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

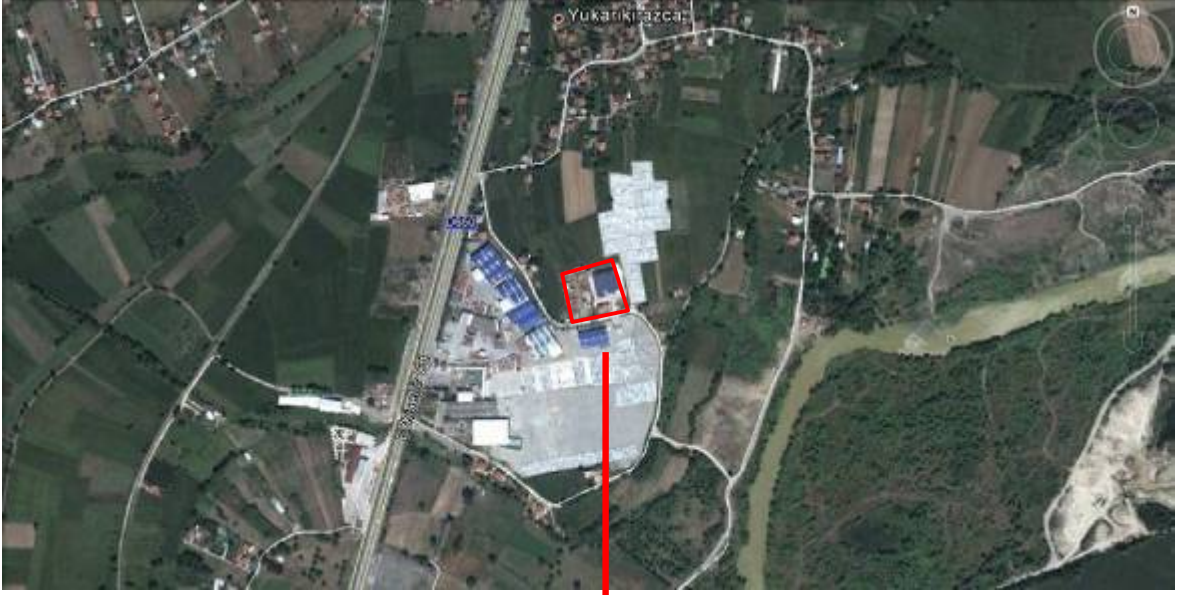
Değerlemeye konu taşınmazlar, bulunduğu bölgenin önemli bir geçiş noktası üzerinde yer almaktadır. Bölgede ana yola yakın konumdaki parsellerde orta ve büyük sanayi kuruluşları görülmekte olup, iç kesimlerde boş parseller yoğunudur. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması tercih edilebilirliğini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



KONUM KROKİSİ

## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 17.12.2014 tarih ve saat 15:11 alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKUL			
<b>İLİ</b>	SAKARYA	<b>İLÇESİ</b>	ARIFIYE
<b>BUCAĞI</b>	---	<b>MAHALLESİ</b>	YUKARIKİREZCE
<b>KÖYÜ</b>	---	<b>MEVKİİ</b>	---
<b>PAFTA</b>	---	<b>ADA</b>	2586
<b>PARSEL</b>	70	<b>NİTELİK</b>	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARİ BİNASI VE TARLA
<b>YÜZÖLÇÜMÜ (m<sup>2</sup>)</b>	10.326,55 M <sup>2</sup>	<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
<b>BLOK NO</b>	---	<b>KAT NO</b>	---
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	---	<b>ARSA PAYI</b>	---
<b>NİTELİĞİ</b>	---	<b>EKLENTİLER</b>	---
<b>MALİK</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>HİSSE</b>	1/1
<b>CİLT/SAYFA</b>	10/959	<b>TARİH/YEVMIYE</b>	06.05.2010-955

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

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



1/25.000 Nazım imar planına göre plan notu;

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

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

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

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

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

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

17.12.2014 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesine yazılı imar durumu için başvuru yapılmış olup, imar durumunun tarafımıza ulaşması halinde rapor revize edilecektir.

#### Mimari Proje:

- 12.11.2007 tarihli

#### Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 22.11.2007 tarih, 2007/40-1 sayılı yeni yapı ruhsatı (1400 m<sup>2</sup> depo binası için alınmıştır.)
- 29.03.2010 tarih 71/22 sayılı yeni yapı ruhsatı (220 m<sup>2</sup> idari bina için verilmiştir.)

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 25.04.2008 tarih, 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi (1400 m<sup>2</sup> depo binası için alınmıştır.)
- 09.04.2010 tarih, 62/63 sayılı yapı kullanma izin belgesi (220 m<sup>2</sup> idari bina için alınmıştır.)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerlemeye konu gayrimenkul, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, **2586 ada, 70 parselde, 10.326,55 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahip cins tashihli taşınmazdır. 70 nolu parsel kare şeklinde olup, yaklaşık 110 x 93 mt ölçülerindedir ve topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın bulunduğu parsel tek cepheli olup, güneyi yaklaşık 110 metre uzunluğunda kadastral yol ile cephelidir. Parselin kuzey, doğu ve batı cepheleri ise komşu parseller ile sınırlıdır. Parselin çevresi beton duvar üzeri demir çit ile çevrilidir. Parselin sol tarafı hurdalık, sağ tarafı depo alanı olarak kullanılmaktadır. Bölgedeki yapılaşma oranı % 35 civarında olup, yapılaşma yoğunlukla Eskişehir Yolu üzerinde ve bu yola yakın mesafelerde görülmektedir.

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

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

**İdari Bina;** 110<sup>2</sup> taban alanına ve 220 m<sup>2</sup> alanına sahip olan idari bina, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup iki kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, zemin kat; giriş holü, 3 adet binada çalışma odası, mutfak ve 2 adet bay ve bayan lavabo-wc bölümlerinden, 1. normal kat; dinlenme odası, 2 adet çalışma odası, 1 duş-wc, 1 wc ve 1 çay ocağı bölümlerinden oluşmaktadır. Bina dışı sıva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit örtülüdür. İlgilisinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

**Kantar Kumanda Binası ve Alım Binası:** Yaklaşık 30'ar m<sup>2</sup> alana sahip olan bu iki bina, betonarme karkas yapı tarzında, ayrıık nizamda inşa edilmiştir. Binaların dışı sıva üzeri boyalı olup, çatısı kiremit örtülüdür. İlgilisinde anahtarının olmaması sebebi ile binaların içi görülememiş, dışarıdan tespit yapılmıştır.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının devam ediyor olması
- Bölgeye ait henüz 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının henüz hazırlanmamış olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, üst ölçekli plan kararlarına göre, Lojistik ve Depolama olarak kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda yer alan 13.500 m<sup>2</sup> sanayi imarlı arsanın %50 imarının olduğu öğrenilmiş olup, 2.565.000 TL bedelle satılıktır. (190 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 247 75 16

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda yer alan 4.874 m<sup>2</sup> bacalı sanayi imarlı arsanın E:1.00 imarının olduğu öğrenilmiş olup, 1.580.000 TL bedelle satılıktır. (324 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 264 281 74 94

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda 4.200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 1.000 m<sup>2</sup> alana kapalı alana sahip fabrika 1.950.000 TL bedelle satılıktır. (1.950 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 544 291 88 25

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda 15.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 1.200 m<sup>2</sup> yönetim binası bulunan fabrika 6.000.000 USD bedelle satılıktır. (833USD/m<sup>2</sup> - 1.937 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 541 386 89 31

### **Emsal Açıklaması:**

Emsaller konu mülke yakın konumda yer almaktadır. 1 nolu emsal sanayi imarlı olup, 2 numaralı emsal ise bacalı sanayi imarlı arsalardır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında bölgenin imara kavuşmasıyla birlikte arsa değerlerinin yükseldiği görülmüştür.



## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

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

Bölgede yapılan emsal çalışmaları ve bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde ana yola yakın konumda benzer büyüklükte tarla vasıflı arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin ortalama 60 TL/m<sup>2</sup> 100 TL/m<sup>2</sup> arasında, imarlı arsaların büyüklüğü, imarı, konumuna bağlı olarak 250TL/m<sup>2</sup>-350 TL/m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer depo emsali bulunamamıştır. Bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmede depo binalarının birim m<sup>2</sup> satış değerinin ise 2.000 TL/m<sup>2</sup> ve 3.000 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Maliyet Yaklaşımı:

Arsa: 10.326,55 m<sup>2</sup> x 275 TL/m<sup>2</sup> = 2.839.801 TL

Yapı Değeri: 1.680 m<sup>2</sup> x 650TL/m<sup>2</sup>(%10 amortisman) =982.800 TL

Yatırımcı karı:%25

Toplam Değer: 4.778.251 TL olup 4.775.000TL değer takdir edilmiştir.

### Emsal karşılaştırma yöntemi

Bina Değeri: 1.680 m<sup>2</sup> x 2.800 TL/m<sup>2</sup> = 4.704.000 TL olup, **4.700.000 TL`dir.**

Değerlemede Maliyet yöntemi ile elde edilen değer dikkate alınmıştır.

## 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 " Lojistik ve Depolama " olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.***

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

**4.775.000 TL\***  
**(Dörtmilyonyediyüzyetmişbeşbintürklirası)**  
**(2.051.381 USD – 1.681.930 €)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

- \*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- \*\*30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277 TL – 1 €= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





**YAPI RUHSATI**

1. Adres Bilgileri  
 2. Mülkiyet Bilgileri  
 3. İnşaat Bilgileri  
 4. İzin Bilgileri  
 5. Diğer Bilgiler

6. Yapı Sahibi  
 7. Yapı Mülkiyeti  
 8. Zemin Bilgileri

9. Formu Gösterilen Kusurlara İlgili Özellikler  
 10. Yapı ile İlgili Özellikler  
 11. Yapının Teknik Özellikleri  
 12. Yapı Projesi

**YAPI RUHSATI**

1. Adres Bilgileri  
 2. Mülkiyet Bilgileri  
 3. İnşaat Bilgileri  
 4. İzin Bilgileri  
 5. Diğer Bilgiler

6. Yapı Sahibi  
 7. Yapı Mülkiyeti  
 8. Zemin Bilgileri

9. Formu Gösterilen Kusurlara İlgili Özellikler  
 10. Yapı ile İlgili Özellikler  
 11. Yapının Teknik Özellikleri  
 12. Yapı Projesi

**YAPI RUHSATI**

1. Adres Bilgileri  
 2. Mülkiyet Bilgileri  
 3. İnşaat Bilgileri  
 4. İzin Bilgileri  
 5. Diğer Bilgiler

6. Yapı Sahibi  
 7. Yapı Mülkiyeti  
 8. Zemin Bilgileri

9. Formu Gösterilen Kusurlara İlgili Özellikler  
 10. Yapı ile İlgili Özellikler  
 11. Yapının Teknik Özellikleri  
 12. Yapı Projesi

YAPI RUHSATI

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**Proje Adı:** İBRAHİME  
**Site Adı:** KEMERİZ  
**İmarat No:** 7.4/2008  
**Yapı No:** 2008/10

**Yapı Sahibi:** İBRAHİM BEĞRİME  
**Yapı Müteahhidi:** İNŞAAT KURUMU  
**Yapı Sahibi Adresi:** ...  
**Yapı Müteahhidi Adresi:** ...

**Yapı Sahibi İmzası:** *[İmza]*  
**Yapı Müteahhidi İmzası:** *[İmza]*

**Yapı Sahibi Bilgileri:**  
1- Yapı Sahibi Adı: İBRAHİM BEĞRİME  
2- Yapı Sahibi Kimlik No: 2148222521  
3- Yapı Sahibi Adres: ...  
4- Yapı Sahibi İmza: ...

**Yapı Müteahhidi Bilgileri:**  
1- Yapı Müteahhidi Adı: İNŞAAT KURUMU  
2- Yapı Müteahhidi Kimlik No: 23477  
3- Yapı Müteahhidi Adres: ...  
4- Yapı Müteahhidi İmza: ...

**Sarıyla Belirli:**  
1- Yapı Sahibi Kimlik No: ...  
2- Yapı Müteahhidi Kimlik No: ...

**Belge Dözenlenen Kısım ve Diğer Özellikler:**

Özellik	Birim	Değer
1- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
2- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
3- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
4- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
5- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
6- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
7- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
8- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
9- ...	m <sup>2</sup>	1430.00
10- ...	m <sup>2</sup>	1430.00

**Yapının Teknik Özellikleri:**

1- Yapı Türü: ...  
2- Yapı Kat Sayısı: ...  
3- Yapı Zemin Alanı: ...  
4- Yapı Zemin Alanı: ...  
5- Yapı Zemin Alanı: ...  
6- Yapı Zemin Alanı: ...  
7- Yapı Zemin Alanı: ...  
8- Yapı Zemin Alanı: ...  
9- Yapı Zemin Alanı: ...  
10- Yapı Zemin Alanı: ...

**Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin İçeriği:**

1- ...  
2- ...  
3- ...  
4- ...  
5- ...  
6- ...  
7- ...  
8- ...  
9- ...  
10- ...

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

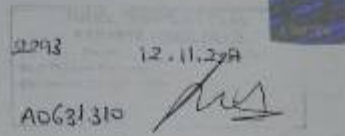


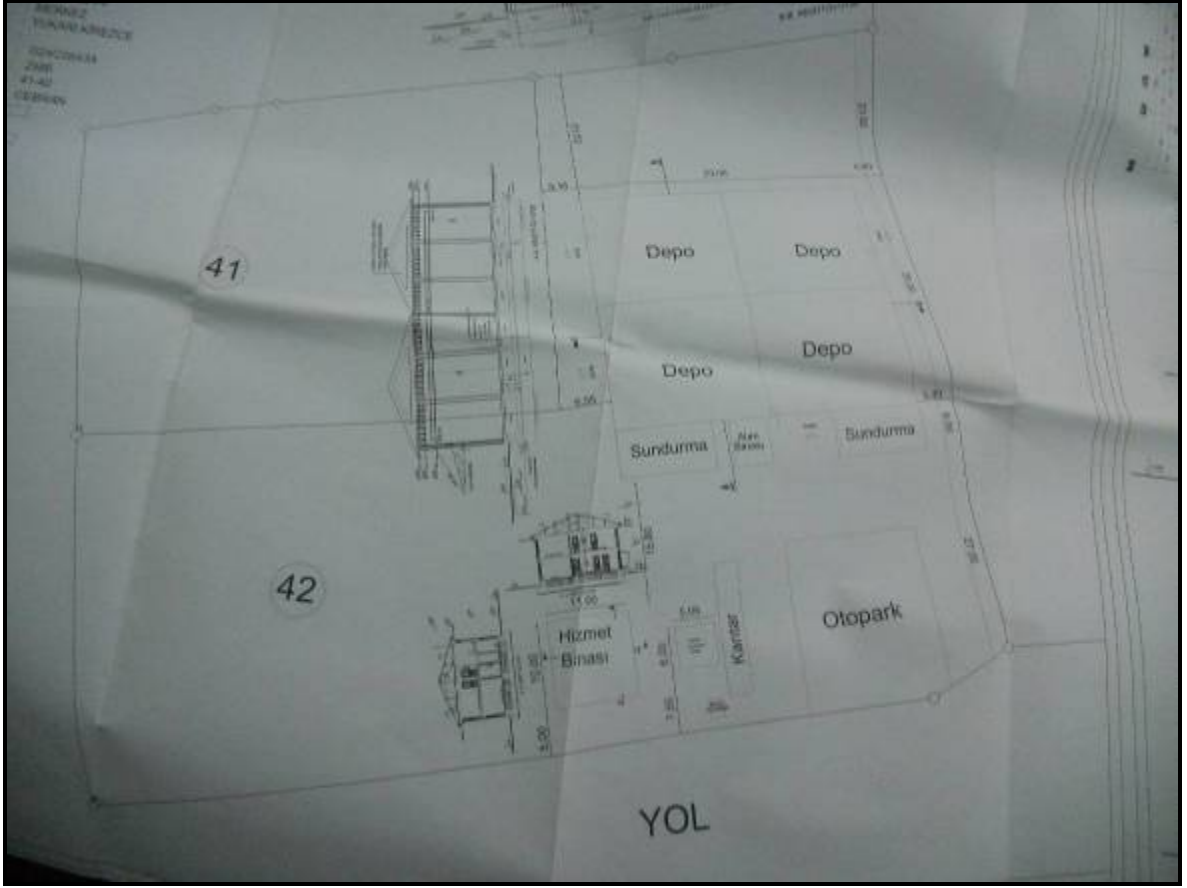


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı - ŞBİ var )	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 2586/70
İl / İlçe	: 30683988
Kararın Adı	: SAKARYA/ARIFIYE
Mahalle / Köy / Adı	: Arifiye TM
Mevki	: YUKARIK/REZCE Mah.
Çift / Soyfa No	: 10 / 959
Kayıt Durumu	: Akrif
Ada/Parsel	: 2586/70
Yüzölçüm	: 10.326,55 m2
Ana Tab. Notları	: BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BİNASI VE TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	: Müb. 107477964
Edinme Sebebi	: Tuzel Kuruluşların Uzman Değerliği -
Tarih	: 06/05/2010 - 955.
Edinme Tarihi	: 06/05/2010 - 955.
Metre Kare	: 10.326,55
İmar Durumu	: İMAM
Edinme Tarihi	: 06/05/2010 - 955.
Edinme Sebebi	: Tuzel Kuruluşların Uzman Değerliği -

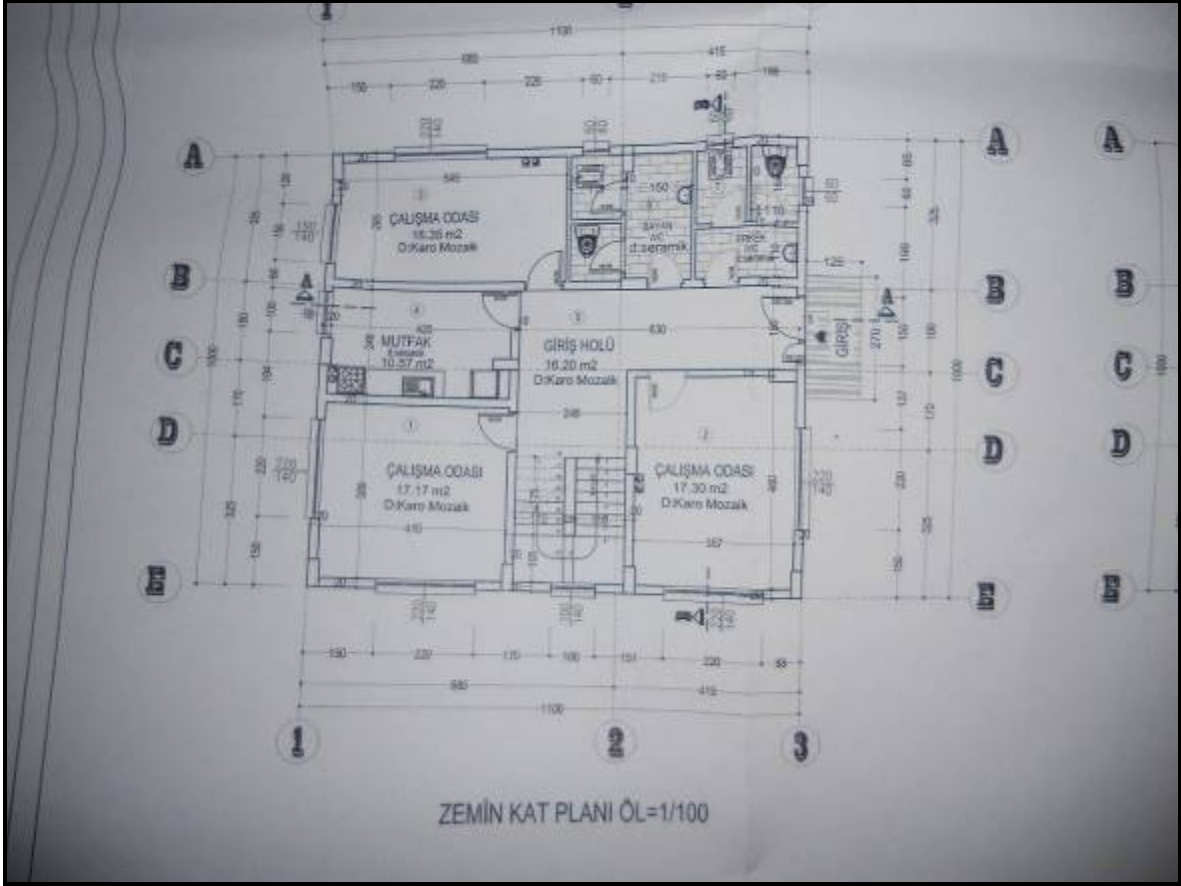


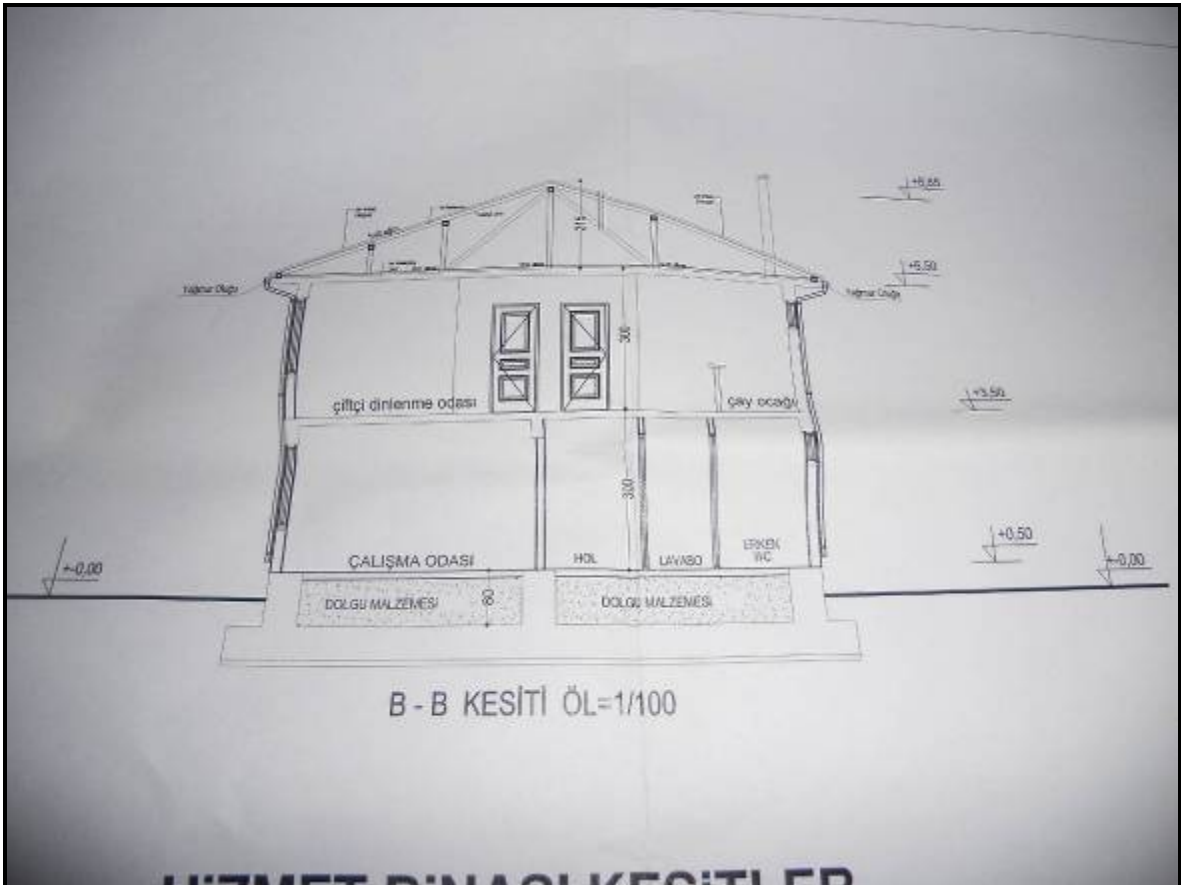
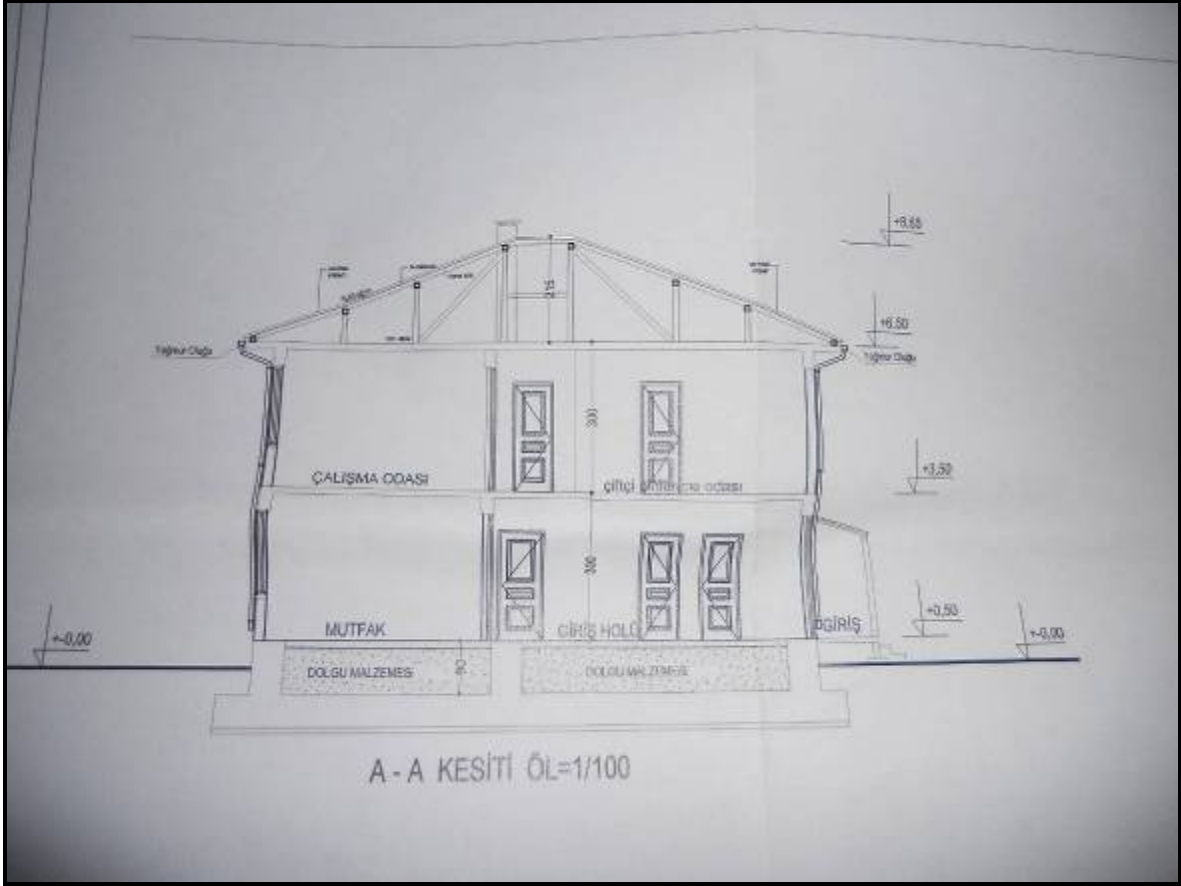


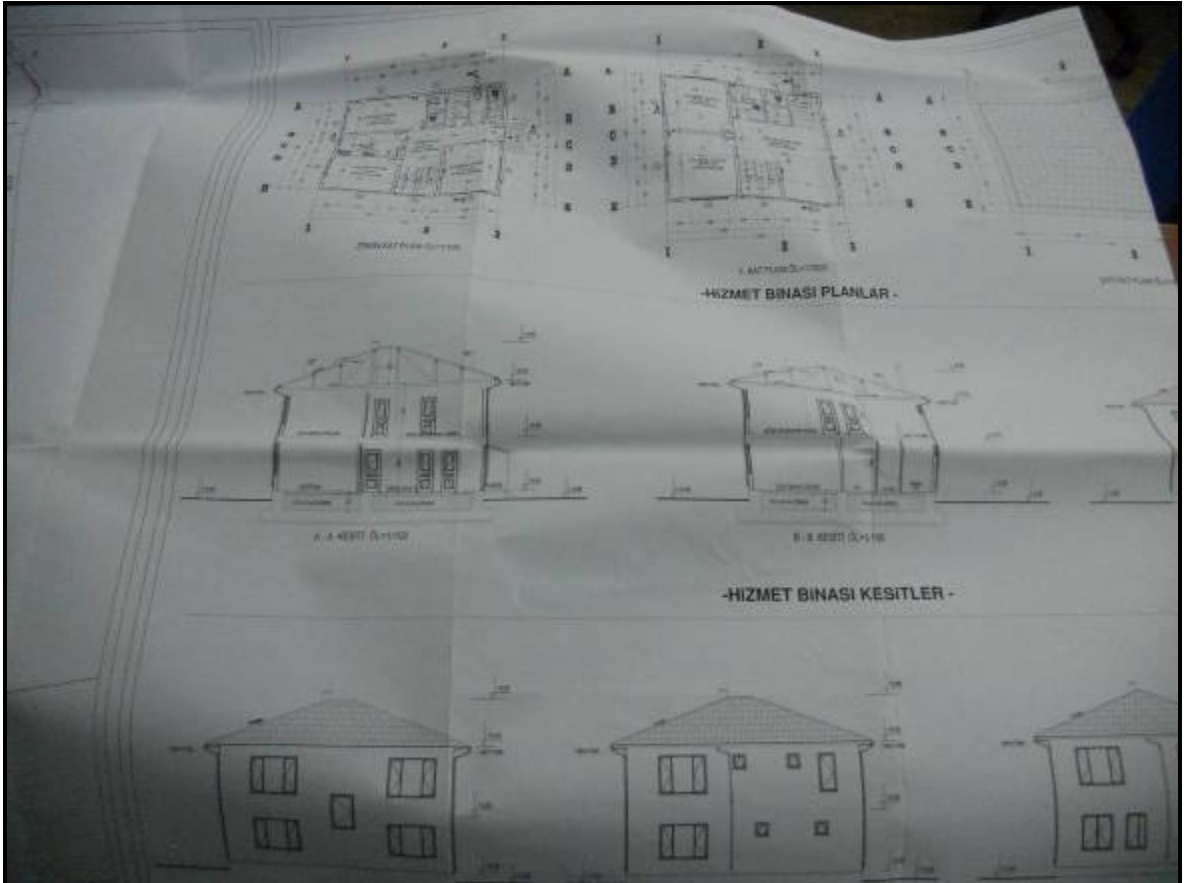
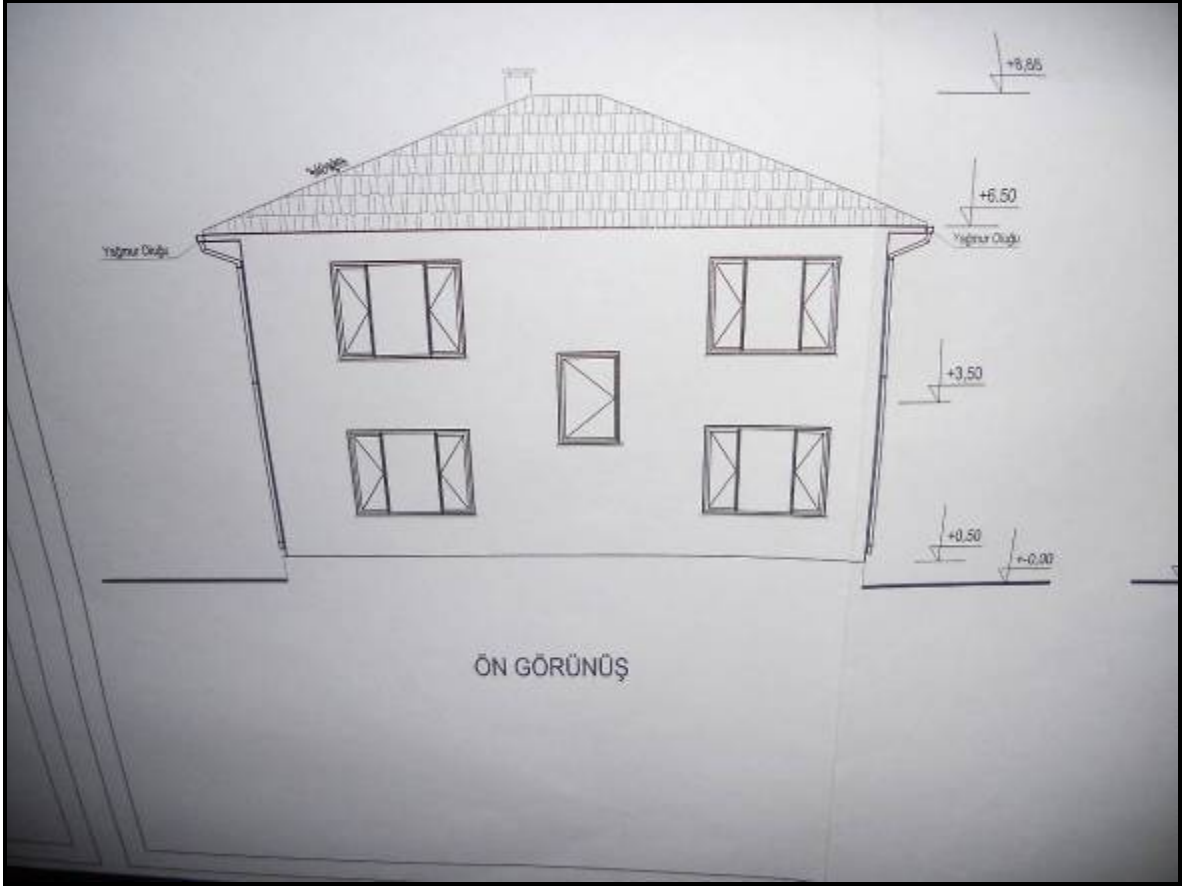
AKGÜNER		AKGÜNER İNŞAAT MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK BÜROSU		
		* PLAN * PROJE * TAHHÜT * KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15		
PROJE MÜELLİFİNİN				
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO
Proje Müellifi			Oda Onayı	
				
YAPININ				
SAHİBİ:	-	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJ.A.Ş		
ADRESİ:	-	-		
İLİ	-	SAKARYA		
İLÇESİ:	-	MERKEZ		
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT		
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE		
PAFTA:	-	G24C08A3A		
ADA:	-	2586		
PARSEL:	-	41-42		
CİNSİ:	-	BETONARME		
KULLANIM AMACI:	-	DEPO		
KAT ADEDİ:	-	-		
YAPI BRÜT ALANI:	-	-		
TABAN ALANI:	-	-		
ARSA ALANI:	-	-		
TETKİK EDİLDİ				
ADA DETAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Tepeler Mh. Atöçelik Bulv. Tozeminler A Blok Kat : 2 Daire : 5 No:95 ADA:2586/3A All Fast Çehreler V.D. 007 047 4257				
YETKİLİ İMZA Aynan UÇAR Mim. Müh. Sertif. Ortaklığı Sertif. No: 10294		MONTAŞ BİRİMİ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Belge No: 11036 Kıtlı No: 16579		
Tasdik Olunur		Uygulandı		
Belediye Onayı				
M MİMARİ PROJE				
ÖLÇEK:1/50 - 1/200				

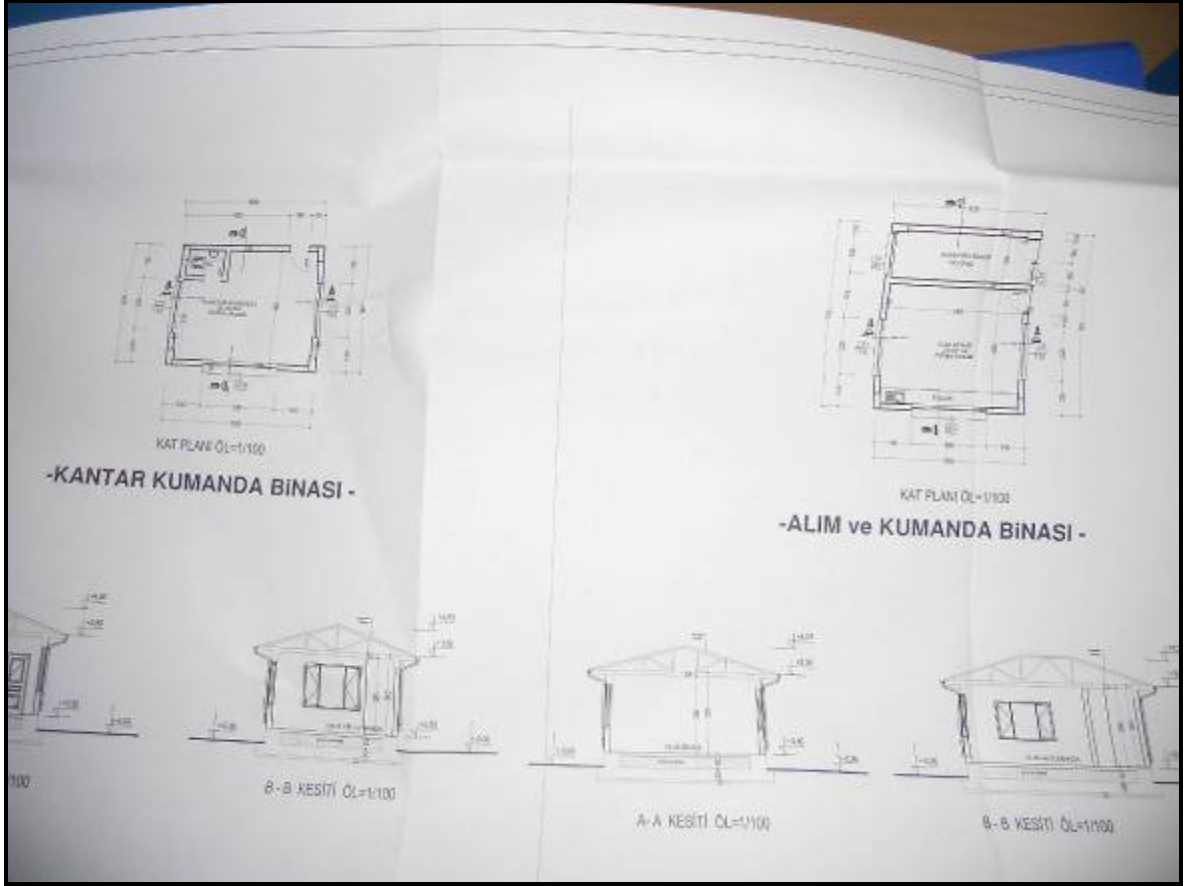


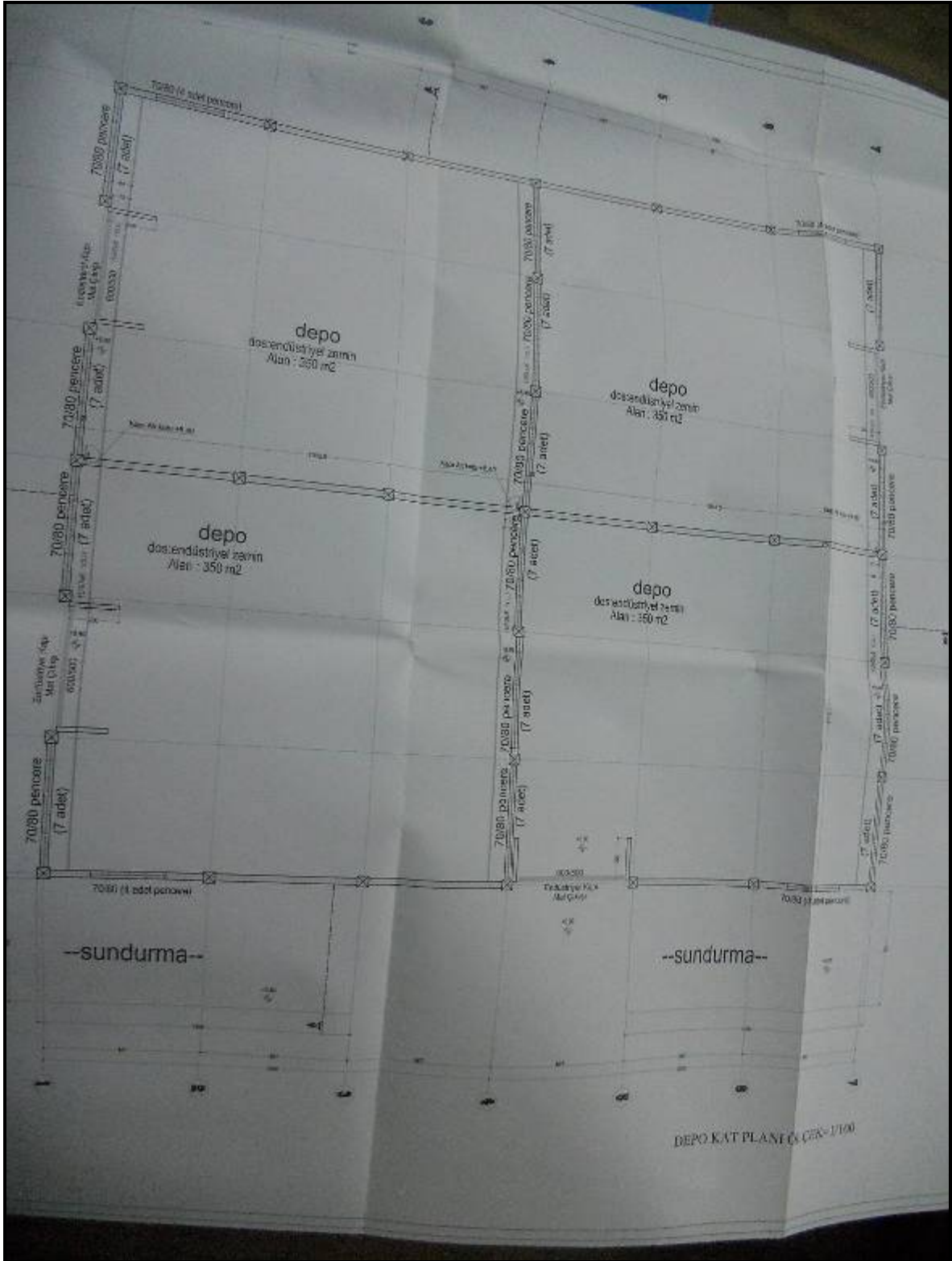
SOKAK	:	
PAFTA	:	G24C08A3A
ADA	:	2586
PARSEL	:	41-42
MEVKİ	:	CEBRAN
ARSA ALANI	:	7287.19 m <sup>2</sup>
TESİS ALANI	:	81.0*80.0 = 4860.0 m <sup>2</sup>
DEPO ALANI	:	20.0*35.0*4 = 1400.0 m <sup>2</sup>
İDARİ BİNA ALANI:	:	
11.0*10.0 = 110.00 m <sup>2</sup>	:	(ZEMİN KAT)
11.0*10.0 = 110.00 m <sup>2</sup>	:	(NORMAL KAT)
	:	220.00 m <sup>2</sup> (TOPLAM)

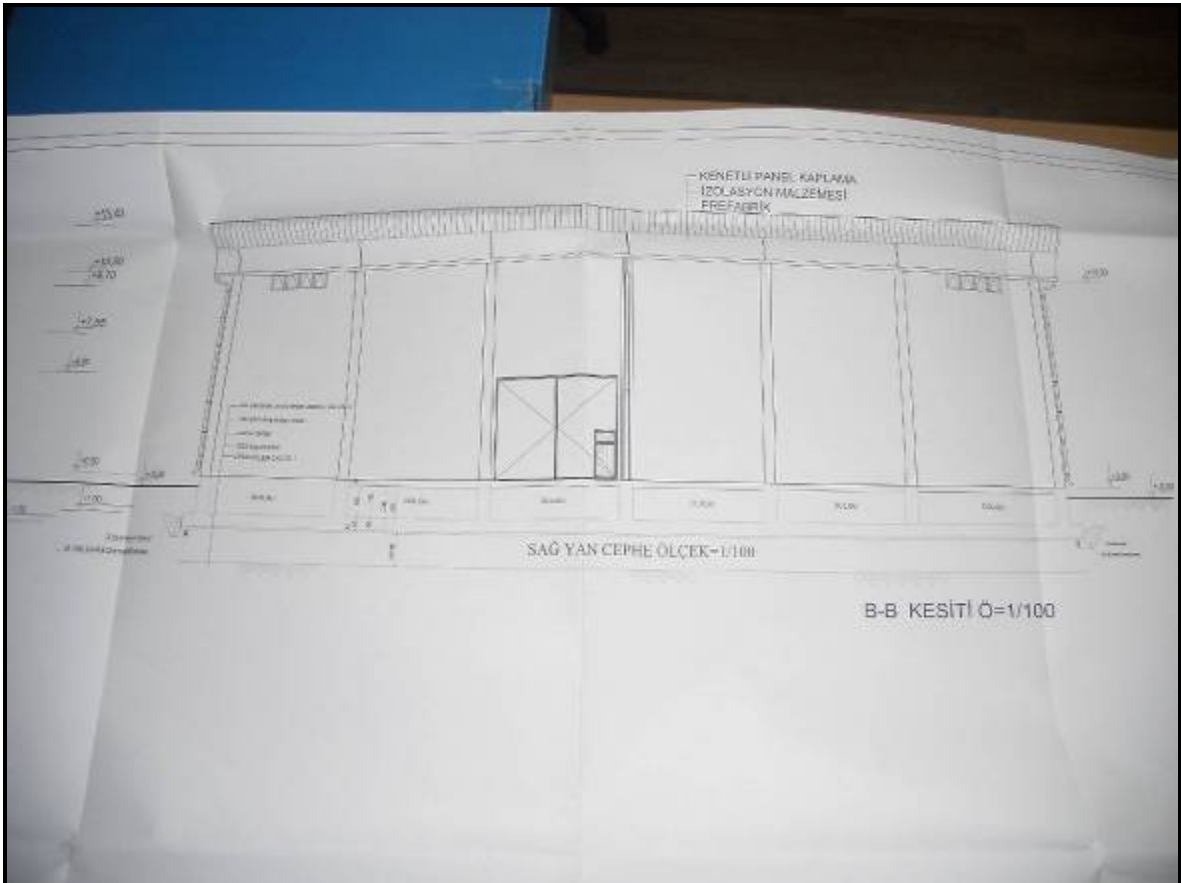
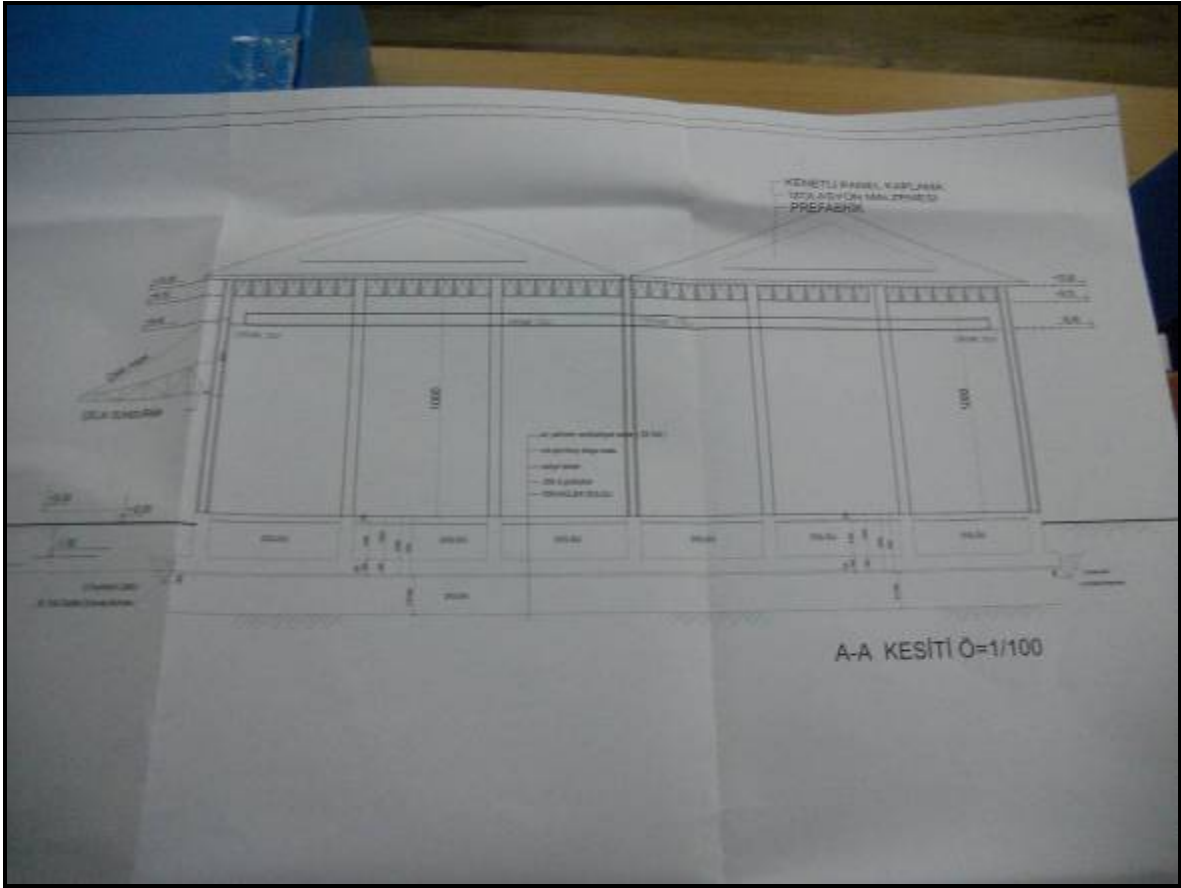




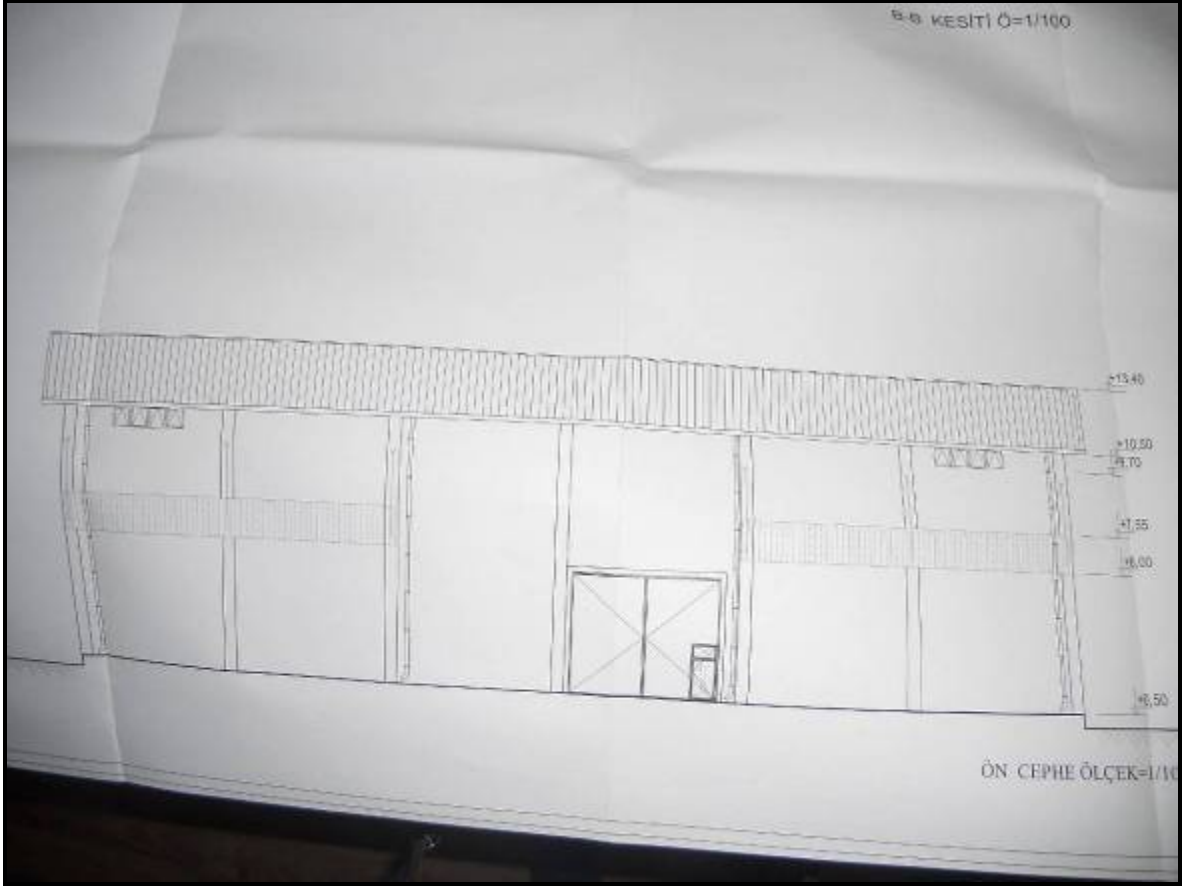












#### 6.4.6. DEPOLAMA VE LOJİSTİK ALANLARI

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

1. Bu alanlarda "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde "sağlık koruma bandı" bırakılacaktır.

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

3. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "**Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü**"nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin depolanması ile binası yapılamaz.

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

#### 8.4. REKREASYON ALANLARI

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, mini golf, go-kart, gibi sportif faaliyetlerin, hayvan barınaklarının, hayvanat bahçesi, arboretum gibi kullanımların da yer alabileceği alanlardır.

##### **Bu alanlarda yapılaşma şartları;**

- ✓ Minimum parsel büyüklüğü: 5.000 m<sup>2</sup>,
- ✓ Parsel cephesi: 40 m. ve Parsel derinliği: 50 m.den az olamaz.
- ✓ Emsal(E)=0.10,
- ✓ Yapı yüksekliği ihtiyaca ve yapının teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir.

1. Bu alanda peyzaj projesi yapılmadan ve Büyükşehir Belediyesi'nce uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
2. Daha önceden mer'i mevzuat hükümlerine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olan bu amaçlı kullanımlarda yukarıdaki yapılaşma şartları aranmaz.

## 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

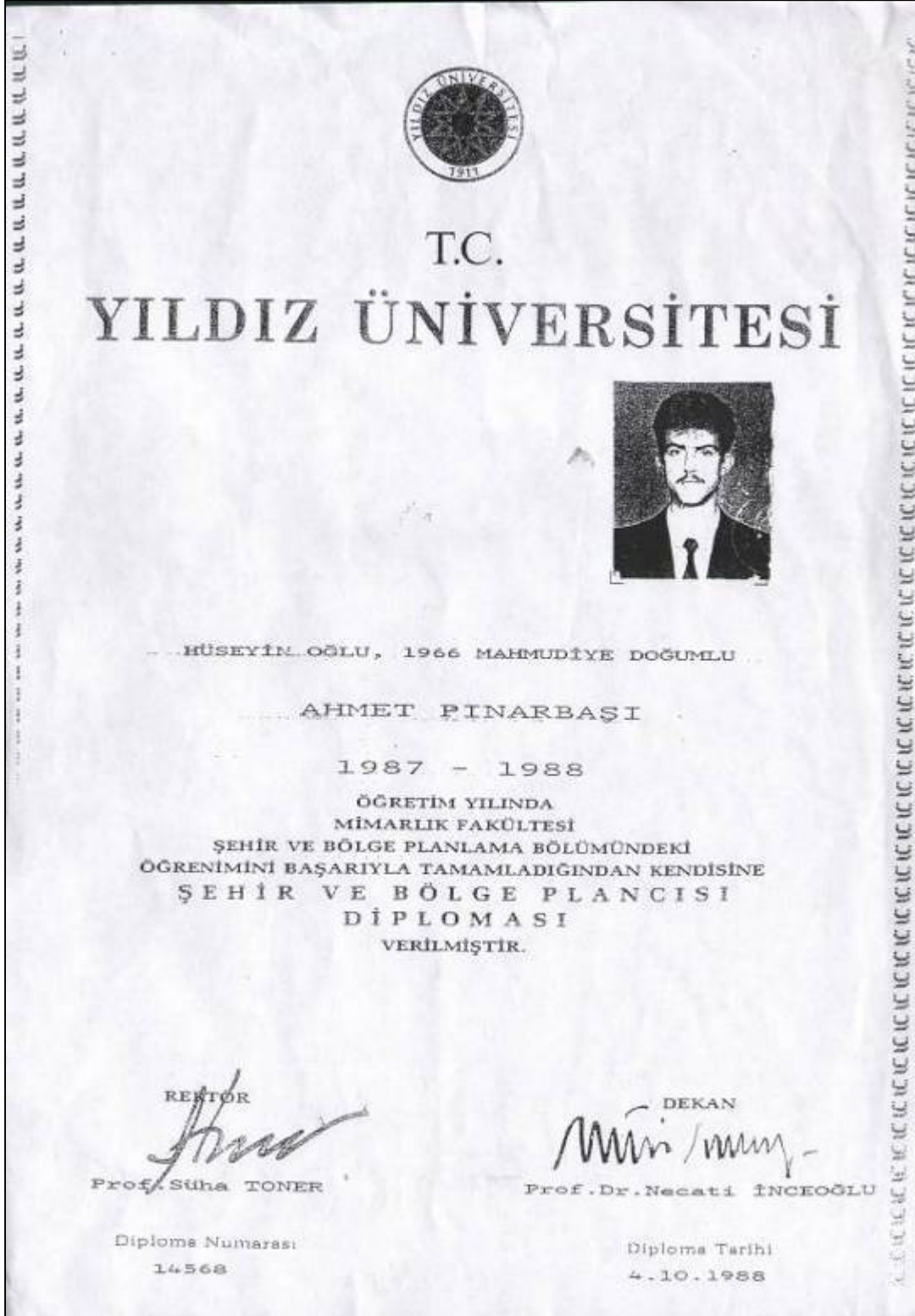
**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
MÜSİTİM DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI





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 : 28.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı





A Pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.