



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2587 ADA 46 VE 47 PARSELLERE AİT DEĞERLEME RAPORU

SAKARYA / ARİFİYE

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01





İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
a. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
b. RAPOR TÜRÜ	6
c. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
d. DEĞERLEME TARİHİ	6
e. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
f. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
g. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
h. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	17
5.1 KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRME	27
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	16.12.2014 / 2014-SPK27	
SAHA TESPİT TARİHİ	17.12.2014	
RAPOR TARİHİ	30.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 46 ve 47 parsel nolu tarla vasıflı taşınmazlardır.	
ADRES	Eskişehir Yolu 10. km, Yukarıkirazce Köyü, 2587 Ada, 46 ve 47 Parsel Arifiye/SAKARYA	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 46 ve 47 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parseller 10.12.2012 tasdik tarihli 396 nolu Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “ Lojistik ve depolama alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	46 parsel: 34.199,71 m ² 47 parsel: 56.019,50 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olarak “Lojistik ve Depolama” alanı olarak kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	46 PARSEL 10.770.000TL *(Onmilyonyediyüz yetmiş bin Türk lirası) (4.636.246 \$ – 3.811.310 €) takdir edilmiştir.	47 PARSEL 11.765.000 TL* (Onbirmilyonyediyüzatmış beş bin Türk lirası) (5.064.571 \$ – 4.163.422 €)** takdir edilmiştir.
DEĞERLEME UZMANLARI	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 esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

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

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

a. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin 16.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK27 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

b. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Sakarya ili, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 46 ve 47 parsel mülkiyeti "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' ye ait 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

c. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerleme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

d. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerden şifahen bilgi alınmış ve ofis çalışması yapılmıştır.

e. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 16.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

f. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

g. 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.

h. 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 – 1/46	RAPOR -2/47	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	29.08.2013	24.12.2012	30.12.2013
RAPOR NUMARASI	2013-SPK024	2012-SPK041	2013-SPK065
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.260.000TL	10.425.000TL	10.260.000TL (46 PARSEL)- 11.200.000 TL (47 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 1

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 gayrimenkule 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.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi 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 hiçbirisi 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, değerleme 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 değerleme 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 takdir 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 ²

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.

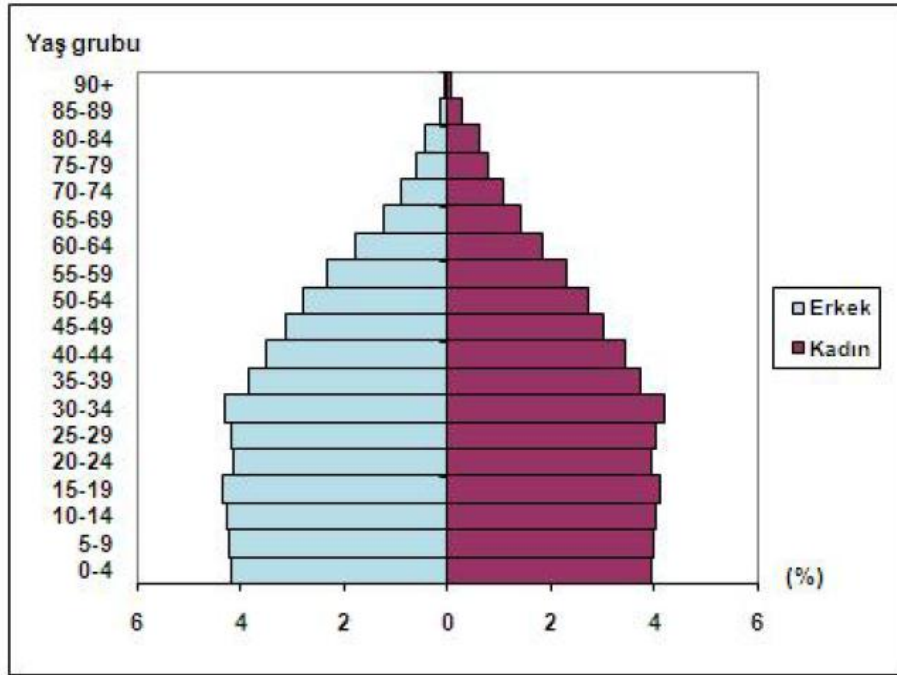
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları- 28.01.2013, SAYI:13425

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



4.1.11. 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 Bölüm'ünde yer almaktadır.İlin kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ve Bilecik illeri bulunmaktadır.

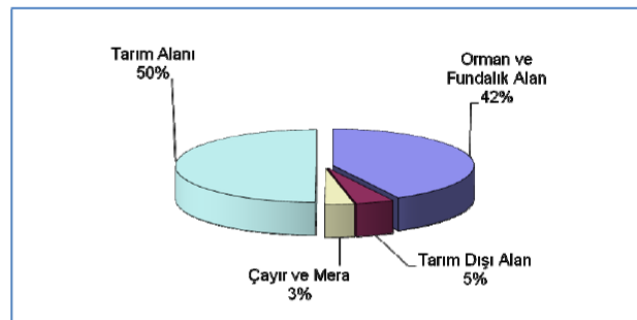
Sakarya ili, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci şehri olup, 2013 yılı ADKS' ne göre nüfusu 917.373 kişidir.



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 ARİFİYE 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.

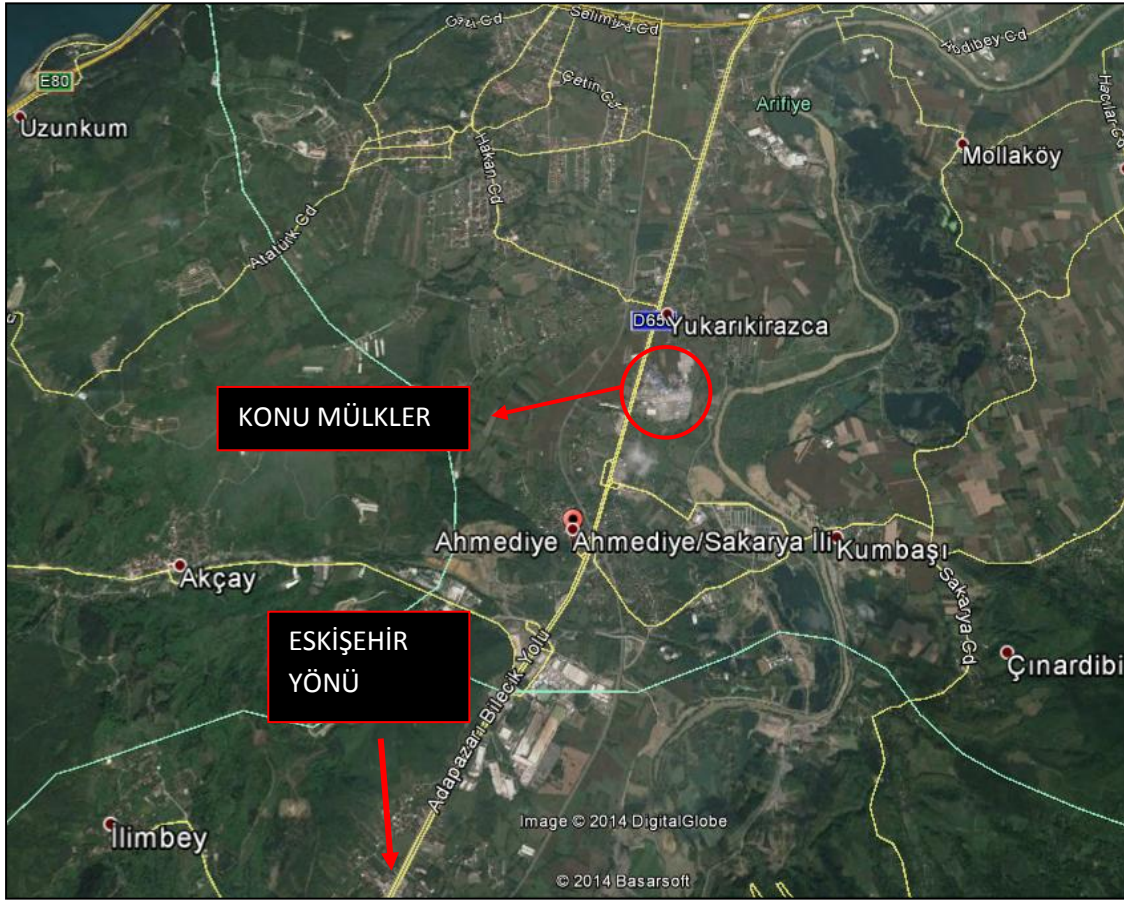


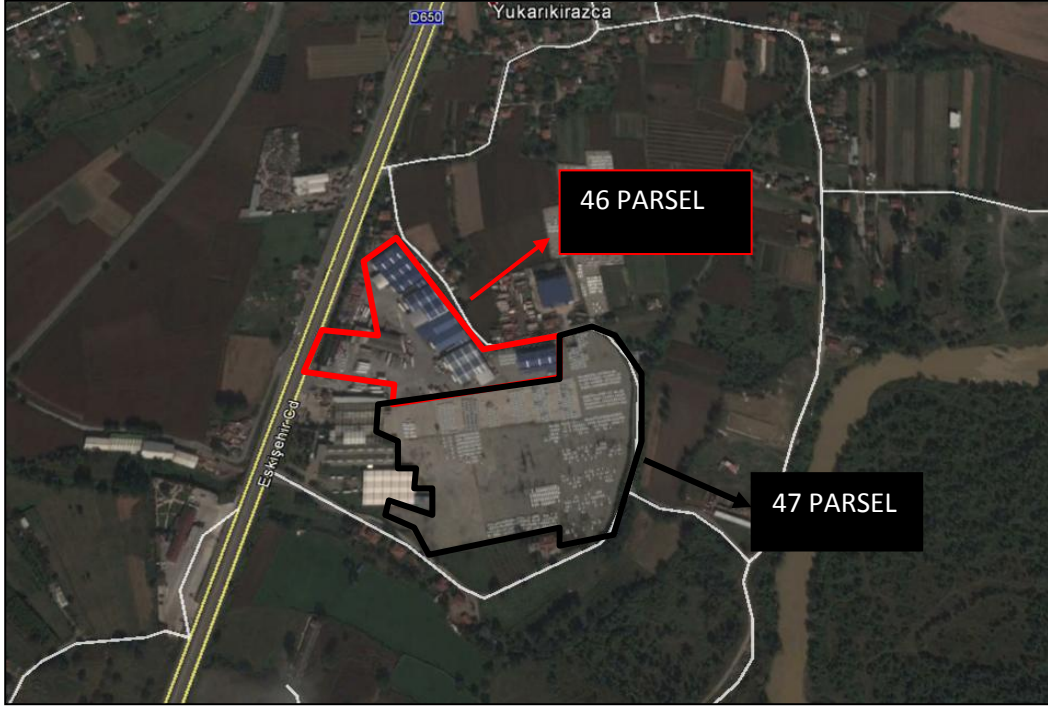
Arifiye ilçesi, Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört yol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik- Eskişehir yolu kullanılarak ta diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Bölgede Karadeniz ve Akdeniz 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 taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Eskişehir Yolu 10. km, Yukarı Kirazce Köyü, 2587 ada, 46 ve 47 parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar, 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, taşınmazlara ulaşım özel araçlar toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge önemli bir geçiş noktası üzerinde yer almaktadır. Bölgede ana yola yakın konumdaki parsellerde orta ve büyük sanayi kuruluşları yer almakta olup, iç kesimlerde boş parseller yoğundur. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması tercih edilebilirliğini arttırmaktadır.





Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşımı sağlamak için, D100 Adapazarı-İzmit Yolunun Sakarya İli Dört Yol girişinden sağa dönülerek Eskişehir Yoluna girilir ve güney istikametine ilerlenir. Bu yol üzerinde yaklaşık 7 km devam edildikten sonra sağa dönülür ve alt geçitten karşı yola girilir. Değerlemeye konu taşınmazlar yol üzerinde yaklaşık 1 km devam edildikten sonra sol tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAKARYA	İLÇESİ	ARİFİYE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	YUKARIKİREZCE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	G24C08A3ACD	ADA	2587
PARSEL	46	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	34.199,71 m ²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	11/1018	TARİH/YEVMİYE	26.09.2013-2454

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2014 tarih ve saat 15:12 itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre herhangi bir takyidat yer almamaktadır.



ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAKARYA	İLÇESİ	ARIFIYE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	YUKARIKİREZCE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	G24C08A3ACD	ADA	2587
PARSEL	47	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	56.019,50 m²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	11/1019	TARİH/YEVMİYE	30.12.2011-2721

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2014 tarih ve saat 15:12 itibarıyla alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu parseller 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.

47 parselin bir kısmı rekreasyon alanında kalmaktadır.



1/25.000 Nazım imar planına göre depolama ve lojistik alan 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.

1/25.000 Nazım imar planına göre rekreasyon alanı plan notu;

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 kullanımlarında yer alabileceği alanlardır.

-Minimum parsel büyüklüğü: 5.00 m²

-Parsel cephesi: 40 m ve Parsel derinliği: 50 m den az olamaz.

-Emsal: 0.10

-Yapı yüksekliği ihtiyaca ve yapının teknolojik özelliklerine göre belirlenecektir.

1. Bu alanda peyzaj projesi yapılmadan ve Büyükşehir Belediyesince uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez

2. Daha önceden mer’i mevzuat hükümlerine göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olan bu amaçlı kullanımlarda yukarıdaki yapılaşma şartları aranmaz.

17.12.2013 tarihinde ilgili Belediyesine resmi imar durumu için dilekçe verilmiş olup, tarafımıza gönderilen resmi imar durumu ekte yer almaktadır.

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2587 ada, 46 nolu parsel, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirezce Köyünde yer alan 34.199,71 m² yüzölçüme sahip “Tarla ” vasfındaki taşınmazdır. Parsel düz bir arazi yapısına ve yaklaşık üçgen bir forma sahiptir.

Arifiye Belediyesi imar arşiv müdürlüğünde yapılan araştırmada herhangi bir imar arşiv dosyasının olmadığı bilgisi tarafımıza belirtilmiştir.

Mevcutta parsel üzerinde binalar ve depolama alanı yer almaktadır. Mevutta parsel üzerinde 4 adet yan yana tek kattan oluşan yapılarla beraber, arka kısımda yer alan 1 adet tek katlı yapı, 2 katlı idari bina ve yan tarafında tek katlı tamirhane yer almaktadır. Yapılar haricinde parsel üzerinde 1 adet konu taşınmazlara ait akaryakıt dolum alanı bulunmakta olup, 2 adet tabancaya sahiptir. Ayrıca parsel üzerinde 4 adet 20’lik konteyner olduğu tespit edilmiştir.

İdari bina toplam yaklaşık 528 m², Tamirhane alanı 1.200 m², 4 adet depolama alanı toplam yaklaşık 10.472 m², arka kısmında yer alan bina yaklaşık 1.284 m² olup parsel üzerinde yer alan binaların toplamı yaklaşık 13.484 m² yer almaktadır.

İdari binanın zemin hacimlerinin laminant parke, ıslak hacimler seramiktir. Duvarlarının ise plastik boyadır. İç kapıları ahşap, dış kapısının alüminyum doğramadır. Depolama alanı prefabriktir. Tır giriş kapıları bulunmaktadır. Parsel zemini kilit taş kaplama ve asfaltdır. Parsel çevresi tel-çit ile çevrilidir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2587 ada, 47 nolu parsel, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirezce Köyünde yer alan 56.019,50 m² yüz ölçüme sahip “Tarla ” vasfındaki taşınmazdır. Taşınmaz düzgün olmayan yamuk geometrik forma sahip olup, topoğrafik açıdan düz bir arazi yapısındadır. Parselin güney, doğu cepheleri ile kuzey cephesinin bir kısmı kadastral yola cepheli olup, batı cephesi ile kuzey cephesinin bir kısmı komşu parseller ile sınırlıdır. Parselin zemini parke taş kaplı olup, çevresi alüminyum saç ile çevrilmiştir. Taşınmaz halihazırda otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmazlara ulaşımın rahat sağlanması
- ✓ Eskişehir yoluna yakın konumda yer almaları
- ✓ Parsellerin düz bir arazi yapısına sahip olması
- ✓ Bölge genelinde parsellerin çevresinde sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ Yola cephesinin olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmazların yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması,
- ✓ 46 parsel üzerinde yer alan binaların ruhsatsız 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 getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, üst ölçekli planlarda olduğu gibi Lojistik ve Depolama olarak kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda yer alan 13.500 m² %50 sanayi imarlı arsanın 2.565.000 TL bedelle satılıktır. (190 TL/ m²)

TEL: 0 532 247 75 16

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda yer alan 4.874 m² E:1.00, bacalı sanayi imarlı arsa 1.580.000 TL bedelle satılıktır. (324 TL/ m²)

TEL: 0 264 281 74 94

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda 4.200 m² arsa üzerinde 1.000 m² alana kapalı alana sahip fabrika 1.950.000 TL bedelle satılıktır. (1.950 TL/ m²)

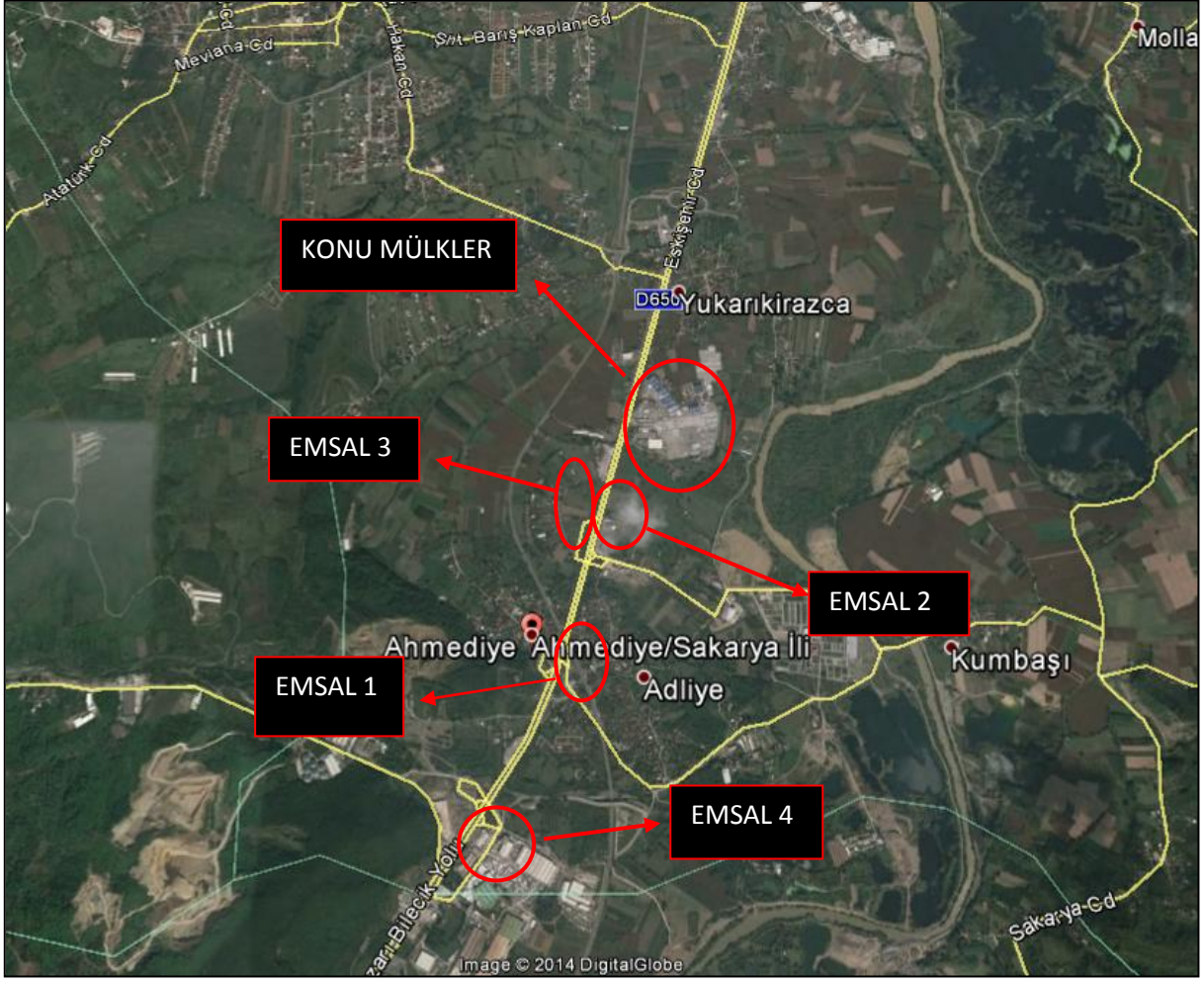
TEL: 0 544 291 88 25

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda 15.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.000 m² kapalı alanlı, 1.200 m² yönetim binası bulunan fabrika 6.000.000 USD bedelle satılıktır. (833USD/m² - 1.937 TL/ m²)

TEL: 0 541 386 89 31

Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülke yakın konumda yer almaktadır. 1 nolu emsal bölgede yer alan sanayi imarlı arsadır. 2 nolu emsal ise bölgede yer alan bacalı sanayi imarlı arsadır. Emsal 3 ve 4 bölgede konumlu olan fabrika emsalidir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında bölgenin imara kavuşmasıyla birlikte arsa değerlerinin yükseldiği görülmüştür. Ana yola yakın konumda benzer büyüklükte tarla vasıflı arsaların m² birim değerlerinin konumuna, yüzölçümüne ve cephesine göre 60TL/m² ile 100TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin değerlemesinde Emsal karşılaştırma ve Maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge Eskişehir-Bilecik yoluna cepheli olmasından dolayı lojistik ve sanayi alanlarının olduğu görülmüştür. Taşınmazlara ulaşımın rahat sağlanması ve lojistik olarak tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları mülk için avantaj sağlamakta iken 46 parsel üzerinde yer alan binaların ruhsatsız olarak yapılması taşınmaza dezavantaj sağlamaktadır. Parsel üzerinde yer alan ruhsatsız akaryakıt tesisi, tesis için için kullanılmakta olup, dışarıya satış yapmamaktadır. Yasal olarak izni bulunmayan akaryakıt alanı için herhangi resmi belge, evrak temin edilmemiştir. Taşınmazın üzerinde yer alan binalara ait yasal herhangi bir belge/izin bulunmamakta olup, Taşınmazın Yasal Durumu için Arsa değeri verilmiştir. Parsel üzerinde yer alan binalar için bilgi amaçlı Mevcut Durum Değeri verilmiştir.

47 parsel kadastral yola cephesinin olması, ana yola yakın konumda yer alması, düz bir arazi yapısına sahip olması, parselin mevcut kullanım durumu, alt yapılı olması değerlemede dikkate alınmıştır. Parsel üzerindeki uygulamaların maliyeti değerlemede dikkate alınmıştır.

Değerleme ye konu parseller 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. Taşınmazların değerlemesinde mevcut imar durumu, mevcut kullanım durumu, alt yapılı olması değerlemede dikkate alınmıştır. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait her hangi bir yıkım kararlarının olmadığı yapılan incelemede tespit edilmiştir. Parseller 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında lojistik ve depolama alanında kalmakta olup, yapılaşma şartlarının uygulama imar planlarında netlik kazanacağından dolayı parseller için arsa durum değeri ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Değerleme işlemi parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatı olmadığı için arsa bedeli üzerinden yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olup, değerlemeye dışı tutulmuştur. Değerleme işlemi "Tarla" vasıflı taşınmazın sadece arsa değeri için yapılmış olup, taşınmazın portföye alınmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile görüşülmüş olup, lojistik depolama arsalarının m² birim değerlerinin konumuna , büyüklüğüne bağlı olarak 300 TL/m²-350 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür. Ayrıca emsallerde kullanılan sanayi tesisleri için satış bedellerinde arsa değerleri çekilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz için sadece arazi değeri verilmiş olup, taşınmazın m² birim değeri takdirinde dikkate alınmıştır.

Buna göre;

46 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ:

Arsa: $34.199,71 \text{ m}^2 \times 315 \text{ TL/m}^2 = 10.772.908,65 \text{ TL}$ olup, **10.770.000TL** değer takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ:

A- Arsa: $34.199,71 \text{ m}^2 \times 315 \text{ TL/m}^2 = 10.772.908,65 \text{ TL}$ o

B- Bina: $13.484 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/m}^2 = 10.113.000 \text{ TL}$

A+B=TOPLAM: $20.885.908,65 \text{ TL}$ olup $20.886.000 \text{ TL}$

Bu değer bilgi amaçlı verilmiştir.

*Binalar için 2014 yılı Çevre ve şehircilik bakanlığı yapı yaklaşık maliyet hesabına göre 4A sınıfı m^2 birim değeri kullanılmış olup, çevre düzenlemesi eklenerek ortalama 750 TL/m^2 birim değeri takdir edilmiştir.

47 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ:

Arsa: $56.019,50 \text{ m}^2 \times 210 \text{ TL/m}^2 = 11.764.095 \text{ TL}$ olup, **11.765.000 TL** değer takdir edilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır. 46 Parselin üzerinde yer alan binaların ruhsatsız olmasından dolayı söz konusu parsel için arsa değeri verilmiştir. Binalar değerlendirme dışı tutulmuştur. Parsel üzerinde yer alan ruhsatsız binalar risk oluşturmakta olup, değerlendirme sadece tapu kaydına göre Tarla vasıflı arazi için takdir edilmiştir. Bu durumda;

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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, 2587 ada, 46 parsel için Yasal Durum Değeri;

10.770.000TL *

(OnmilyonyediyüzyetmişbinTürklirası)

(4.636.246 \$ – 3.811.310 €)**

takdir edilmiştir.

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, 2587 ada, 47 parsel için;

11.765.000 TL *

(OnbirmilyonyediyüzatmışbeşbinTürklirası)

(5.064.571 \$ – 4.163.422 €)**

Değer takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**31. 12.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuru 1 \$= 2,3230 – 1€= 2,8258 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

46 PARSEL





47 PARSEL





Tapu kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2587/46
Zemin No	: 46600048	Yüzölçümü	: 34.199,71 m ²
İl / İlçe	: SAKARYA/ARIFİYE	Ana Tas. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Arifiye TM		
Mahalle / Köy Adı	: YUKARIKIREZCE Mah.		
Mevki	: 11 / 1018		
Çift / Sayfa No	: 11 / 1018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev
Beyan	1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m ² bina teavüzü vardır.		30/03/2011 - 686	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
248738647	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	34.199,71	Satış - 26/09/2013 - 2454-	--

Raporlayanın No: 3063
Tuğba NAR NİDİZ
Kaydına Uygundur.
17.12.2014
Ferhat UZUN
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 17.12.2014 15:12



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 46600049
İl / İlçe : SAKARYA/ARHİYE
Kurum Adı : Arfiye TM
Mahalle / Köy Adı : YUKARIKIREZCE Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 11 / 1019
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2587/47
Yüzölçüm : 56.019,50 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
161259536	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	56.019,50	Satış - 30/12/2011 - 2721-	- -

Raporlayanın İK43063
Tuğba Nur YILMAZ
Kaydına Uyandır.
17.12.2014
Ferhat UZUN
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati 17.12.2014 15:12

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**"nda 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.

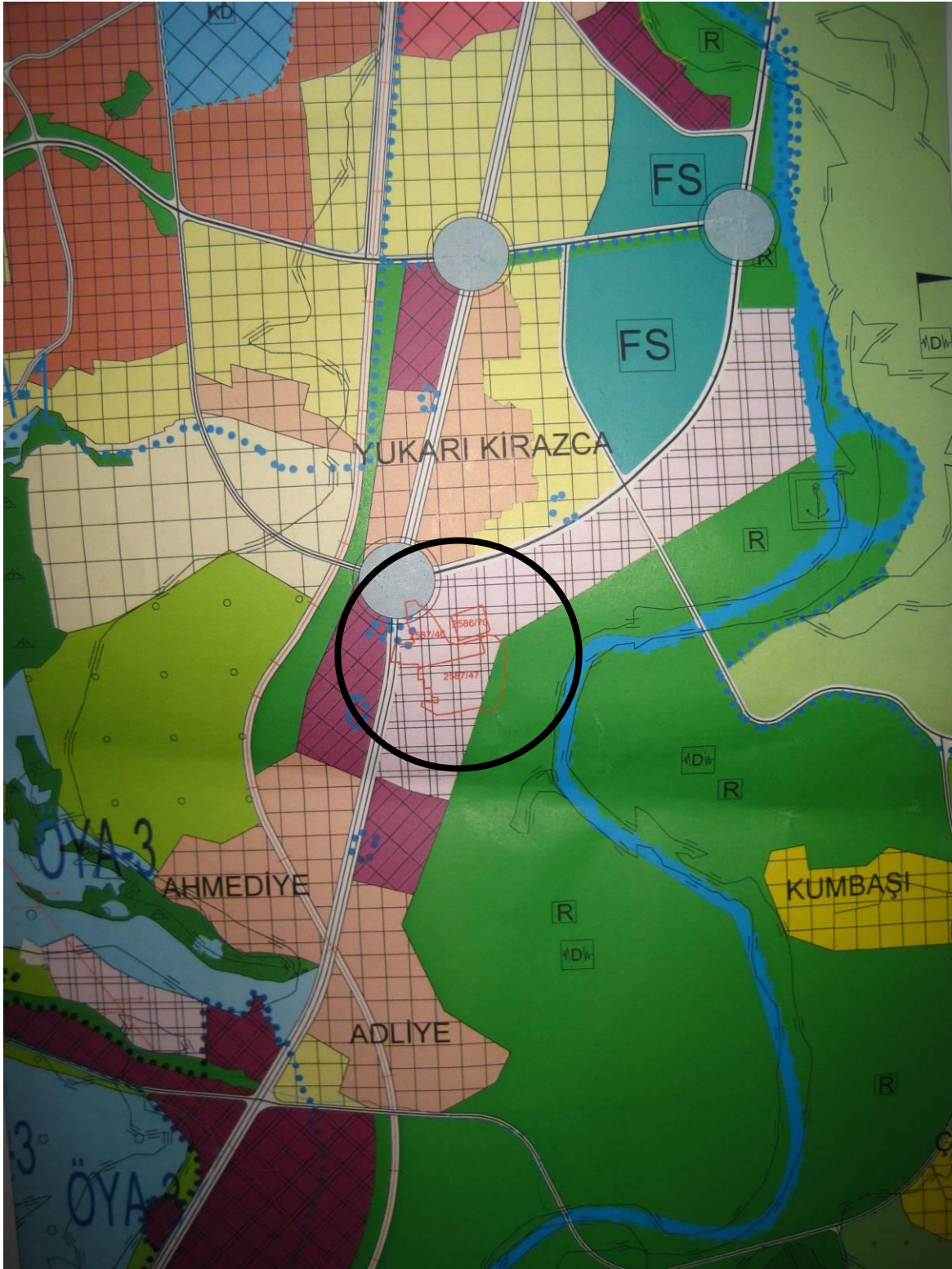
8.4. REKREASYON ALANLARI

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 m²,
- ✓ 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.





A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

BÖLÜM 12.

SERTİFİKALAR



NİSSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-İstanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdleri, piyasa etüdleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgeler. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılırca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0009-YS

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Mecanköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

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.

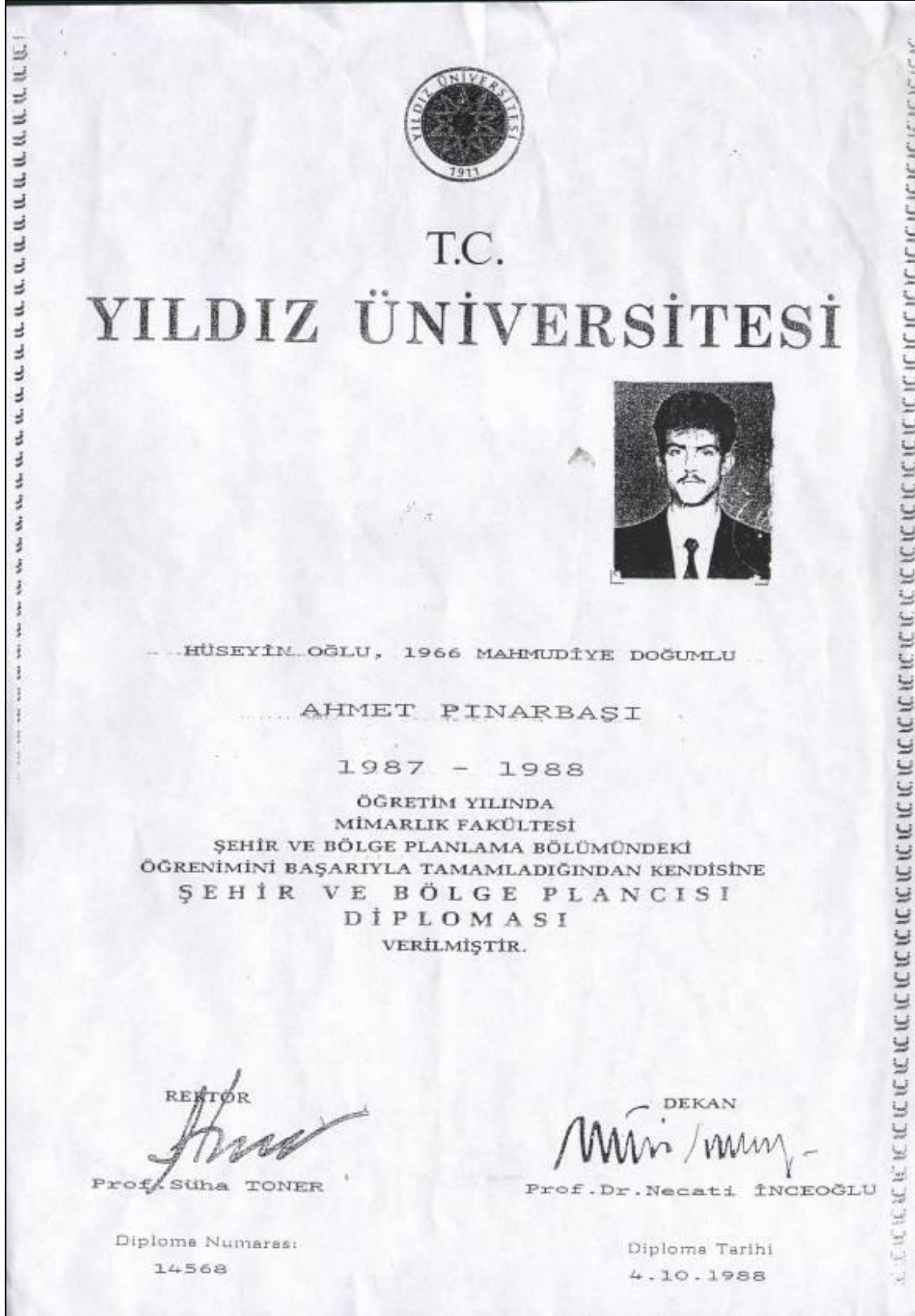
A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirek

Müslüm 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