



---

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

---

**2587 ADA 46 VE 47 PARSELLERE AİT DEĞERLEME RAPORU**

---

**SAKARYA / ARİFİYE**

---

ARALIK, 2013

---

TS EN ISO 9001:2000

---

Certificate No: NİS 372-01

---



## **İÇİNDEKİLER**

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
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	6
h. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>8</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>12</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>18</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	20
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLER</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>25</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 10. DEĞERLENDİRMELER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>30</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>34</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>	17.12.2013 / 2013-SPK65	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	23.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 46 ve 47 parsel nolu tarla vasıflı taşınmazlardır.	
<b>ADRES</b>	Eskişehir Yolu 10. km, Yukarıkirezce Köyü, 2587 Ada, 46 ve 47 Parsel Arifiye/SAKARYA	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 46 ve 47 numaralı parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	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.	
<b>GAYRİMENKUL ARSA ALANI</b>	46 parsel: 34.199,71 m <sup>2</sup> 47 parsel: 56.019,50 m <sup>2</sup>	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olarak "Lojistik ve Depolama" alanı olarak kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p><b>46 PARSEL</b></p> <p><b>10.260.000 TL</b> (OnmilyonikiyüztaltmışbinTürklirası) ( 4.798.653 USD – 3.487.660 EUR)</p>	<p><b>47 PARSEL</b></p> <p><b>11.200.000 TL</b> (OnbirmilyonikiyüzbinTürklirası) ( 5.238.295 USD – 3.807.192 EUR)</p>
<b>Değerleme Uzmanları</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 firma yetkilileri ve çalışanlarının ön yargısı ve bir ilgisi 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 değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

  
F. Esra PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400236

  
Ahmet PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **a. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK065 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 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **c. 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.

### **d. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerden şifahen bilgi alınmış ve ofis çalışması yapılmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

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

--

### **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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.08.2013	24.12.2012	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2013-SPK024	2012-SPK041	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	10.260.000TL	10.425.000TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	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 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 indirgenmesinde, 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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

---

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

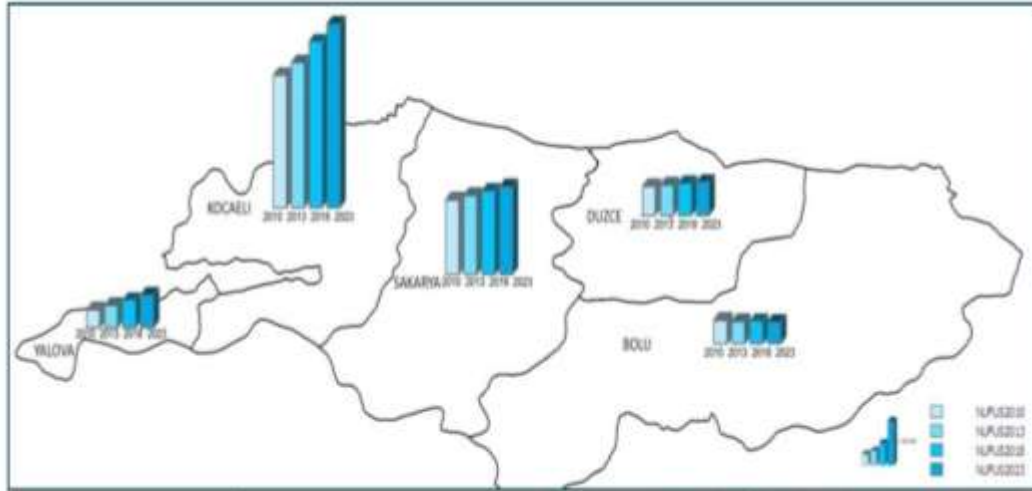
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

	Türkiye	TR 42	Kocaeli	Sakarya	Düzce	Bolu	Yalova
2010 yılı nüfusu	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
2013 Yılı Tahmini	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
2018 Yılı Tahmini	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
2023 Yılı Tahmini	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Sakarya ili, Türkiye sanayi sektörü sıralamasında 22. ve GSYİH bakımından 24. sırada yer almaktadır. İlin GSYİH içindeki Payı %1.11 ve gelişme hızı % 37,7'dir. İlde kişi başına düşen GSYİH Miktarı 5.219 dolardır. Sakarya'nın 2008 yılı ithalatı 1.709.117 \$, ihracatı ise 2.907.352\$ olup ihracatın ithalatı karşılama oranı %170,1'dir. İldeki işsiz sayısı 18.359'dur. 2008 yılı itibariyle il genelinde 3.775 işyerinde toplam 50.379 kişilik istihdam kapasitesi bulunmaktadır.

İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması çalışmasına göre Sakarya ili Düzey 2 Kocaeli Alt Bölgesi içinde Kocaeli, Yalova, Bolu ve Düzce illeri ile birlikte yer almaktadır. 81 il içinde 23. sırada yer alan Sakarya ili, bu özelliği ile içinde bulunduğu Düzey-2 Kocaeli kademesinde Kocaeli, Yalova, Bolu illerinden sonra dördüncü gelişmiş ildir.

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
2010-2014 Stratejik Planı

**Tablo 4. İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasında Sakarya İlinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2003)**

İstatistikî Bölge Birimi Düzey 1	İstatistikî Bölge Birimi Düzey 2	İstatistikî Bölge Birimi Düzey 3	81 İl İçindeki Gelişmişlik Sırası
İstanbul	İstanbul Alt Bölgesi	İstanbul	1
Batı Anadolu	Ankara Alt Bölgesi	Ankara	2
	Konya Alt Bölgesi	Konya	26
		Karaman	35
<b>Doğu Marmara</b>	Bursa Alt Bölgesi	Bursa	5
		Eskişehir	6
		Bilecik	18
	<b>Kocaeli Alt Bölgesi</b>	Kocaeli	4
		Yalova	9
		Bolu	14
		<b>Sakarya</b>	<b>23</b>
		Düzce	45

**Kaynak:** DPT, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, s. 55.

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

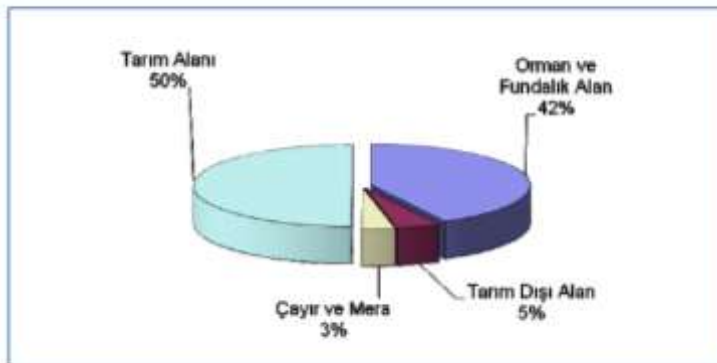
### 4.2.1. SAKARYA İLİ

Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alır. Kendi adı ile anılan ovanın güneybatı kenarında kurulmuş olup, tarihi İstanbul - Anadolu yolunun Sakarya Irmağı'nı aştığı noktada bir köprübaşı ve kavşak noktası konumuna sahiptir. 4.817 km<sup>2</sup>'lik il toprakları idari açıdan doğudan Düzce ve Bolu, güneyden Bilecik, batıdan Kocaeli ve kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir.



Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi'nin, hem de Karadeniz Bölgesi'nin iklimsel özelliklerini birlikte taşır. 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.

Şekil 1. Sakarya'da Arazinin Niteliklerine Göre Dağılımı



Kaynak: SATSO

Sakarya’da tarım alanı ve orman alanı önemli yer tutar. İlde tarım alanı 245.356 hektar, orman alanı 208.178 hektar, tarım dışı alan 21.667 hektar ve çayır mera alanı 16.443 hektar'dır. Sulanabilir 93.000 hektarlık alanın yaklaşık 20 bin hektarlık kısmında (toplam alanın % 21’inde) sulama yapılmaktadır.

Sakarya’nın yaklaşık % 42’si (208.479 ha.) ormanlık ve fundalık alanlarla kaplı olup, ilçeler bazında en fazla ormanlık alana sahip olan Geyve’dir. Ormanlar 50.224,5 Ha. ibreli, 132.915,2 Ha. yapraklı, 21.568,3 Ha. karışık türlerden oluşmuştur. Ormanlık alanın 23.191,5 Ha.’ı bozuk orman, 181.521 Ha’ı verimli ormandır. Verimli orman oranı %89 dur.

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.



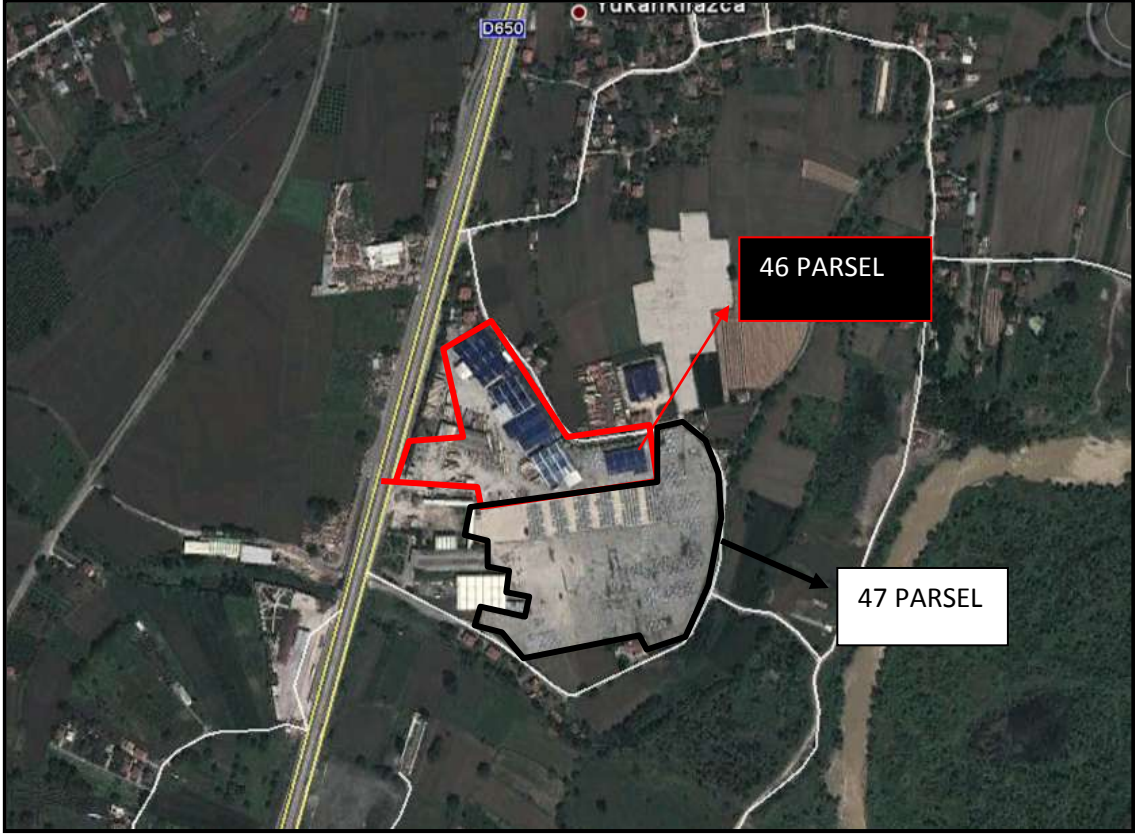
Arifiye ilçesi, Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört yol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik- Eskişehir yolu kullanılarak ta diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Bölgede Karadeniz ve Akdeniz 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 kişidir. Nüfusun %85'i merkezde, % 15'i kırsalda yaşamaktadır. Büyük sanayi ve büyük sanayi kuruluşlarına yan Sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli Sanayi tesisleri de Sakarya ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1 KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmazlar, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Eskişehir Yolu 10. km, Yukarı Kirazca 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 yoğunudur. 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 stabilize yola girilir. Değerlemeye konu taşınmazlar stabilize yol üzerinde yaklaşık 1 km devam edildikten sonra sol tarafta yer almaktadır.

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	SAKARYA	
	İLÇESİ	ARİFİYE	
	MAHALLE/KÖYÜ	YUKARIKİREZCE	
	MEVKİİ	---	
	PAFTA	G24C08A3ACD	
	ADA	2587	
	PARSEL	46	
	NİTELİĞİ	TARLA	
	TARİH/YEVMİYE	26.09.2013-2454	
	CİLT/SAYFA	11 /1018	
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	34.199,71 m <sup>2</sup>	HİSSE PAY/PAYDA
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Müdürlüğü'nden 23.12.2013 tarih ve saat 13:25 itibari ile alınan bilgilere göre taşınmaz üzerinde;

#### Beyanlar hanesinde;

- 1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m<sup>2</sup> bina tecavüzü vardır.

ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	SAKARYA	
	İLÇESİ	ARİFİYE	
	MAHALLE/KÖYÜ	YUKARIKİREZCE	
	MEVKİİ	---	
	PAFTA	G24C08A3ACD	
	ADA	2587	
	PARSEL	47	
	NİTELİĞİ	TARLA	
	TARİH/YEVMİYE	30.12.2011-2721	
	CİLT/SAYFA	11 /1019	
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	56.019,50 m <sup>2</sup>	HİSSE PAY/PAYDA
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Müdürlüğü'nden 23.12.2013 tarih ve saat 13:25 itibari ile alınan bilgilere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

## 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 m<sup>2</sup>

-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.

\*23.12.2013 tarihinde Sakarya Büyükşehir Belediyesine Resmi imar başvurusu yapılmış olup, resmi belgenin tarafımıza ulaşması durumunda rapor revize edilecektir.

## BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerlemeye konu taşınmaz olan, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirezce Köyünde yer alan 34.199,71 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 2587 ada, 46 parsel nolu “Tarla ” vasfındaki taşınmazdır. Parsel düz bir arazi yapına 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 yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 4 adet 20`lik konteyner olduğu tespit edilmiştir.

İdari bina toplam yaklaşık 528 m<sup>2</sup>, Tamirhane alanı 1.200 m<sup>2</sup>, 4 adet depolama alanı toplam yaklaşık 10.472 m<sup>2</sup>, arka kısmında yer alan bina yaklaşık 1.284 m<sup>2</sup> olup parsel üzerinde yer alan binaların toplamı yaklaşık 13.484 m<sup>2</sup> yer almaktadır.

Parsel üzerinde 2 adet tabancadan oluşan 1 adet akaryakıt pompası bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz olan, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirezce Köyünde yer alan 56.019,50 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 2587 ada, 47 parsel nolu “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. Kadastral yol hali hazırda stabilize durumdadır. 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 ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- ✓ 46 parsel üzerinde ruhsatsız binaların yer alması
- ✓ 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 15.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 6.000 m<sup>2</sup> üretim alanı, 1.200 m<sup>2</sup> yönetim binasından oluşan toplam 7.200 m<sup>2</sup> alana sahip fabrika 6.000.000 USD (12.828.600 TL) bedelle satılıktır. (833 USD/m<sup>2</sup> - 1.781 TL/m<sup>2</sup>)

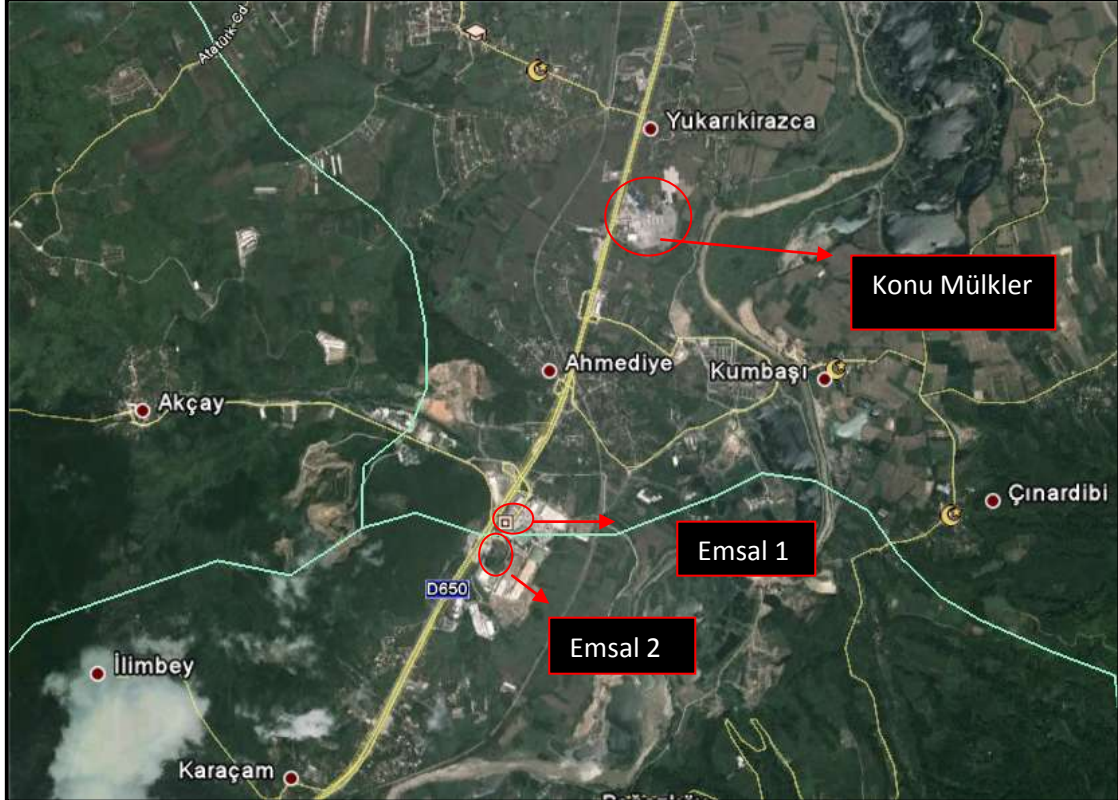
TEL: 0 541 386 89 31

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda yer alan 14.381 m<sup>2</sup> sanayi imarlı arsanın %50 imarının olduğu 3.595.250 TL bedelle satılıktır. (250 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 648 18 39

### Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülke yakın konumda yer almaktadır. 1 nolu emsal fabrika olduğu, 2 nolu emsal ise sanayi imarlı arsadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında bölgenin imara kavuşmasıyla birlikte arsa değerlerinin yükseldiği görülmüştür. Ana yola yakın konumda benzer büyüklükte tarla vasıflı arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin ortalama 100TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu görülmüştür.



## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRME

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma 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 ve Tapu Sicil müdürlüğünde beyanlar hanesinde tecavüzlüdür beyanının olması taşınmaza dezavantaj sağlamaktadır. Parsel üzerinde yer alan ruhsatsız akaryakıt tesisi tesis 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 değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Değerlemede parsel üzerindeki uygulamaların maliyeti değerlendirilmede 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 değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yıkım kararlarının olmadığı yapılan incelemede tespit edilmiştir. Değerleme işlemi parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatı olmadığı için arsa bedeli üzerinden yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olması değerlendirme işlemi yapılan taşınmazın satışına, taşınmazın portföye alınmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

#### 46 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ:

Arsa:  $34.199,71 \text{ m}^2 \times 300 \text{ TL/m}^2 = 10.259.913 \text{ TL}$  olup, **10.260.000 TL** değer takdir edilmiştir.

#### MEVCUT DURUM DEĞERİ:

A- Arsa:  $34.199,71 \text{ m}^2 \times 300 \text{ TL/m}^2 = 10.259.913 \text{ TL}$  olup, 10.260.000 TL

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

TOPLAM:20.373.000

A+B=20.373.000 TL dir. **Bu değer bilgi amaçlı verilmiştir.**

\*Binalar için ortalama  $\text{m}^2$  birim değeri olup, çevre düzenlemesi dahil edilmiştir.

#### 47 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ:

Arsa:  $56.019,50 \text{ m}^2 \times 200 \text{ TL/m}^2 = 11.203.900 \text{ TL}$  olup, **11.200.000 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.

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

**Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, 2587 ada, 46 parsel için;**

**10.260.000 TL\***

**(OnmilyonikiyüztümüşbinTürklirası)**

**( 4.798.653 USD – 3.487.660 EUR)\*\***

**Değer takdir edilmiştir.**

  
A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tatlıncı Mehmet Elerendi Caddesi  
Ormanlı Hırsız Kayacan Sok. No:13 D:2 Göğtepe/İST.  
Tel: (0212) 309 90 05 - 309 90 06 Faks: (0212) 309 90 49  
E-posta: info@apozitif.com.tr

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

**11.200.000 TL\***

**(OnbirmilyonikiyüzbinTürklirası)**

**( 5.238.295 USD – 3.807.192 EUR)\*\***

**Değer takdir edilmiştir.**

  
A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tatlıncı Mehmet Elerendi Caddesi  
Ormanlı Hırsız Kayacan Sok. No:13 D:2 Göğtepe/İST.  
Tel: (0212) 309 90 05 - 309 90 06 Faks: (0212) 309 90 49  
E-posta: info@apozitif.com.tr  
**Ahmet PINARBASİ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil değildir.

\*30.12.2013 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kurlarına göre; 1 USD= 2,1381, – 1€= 2,9418 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

### 46 PARSEL





**47 PARSEL**





Tapu kaydı

**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz  
Zemin No : 4660048  
İl / İlçe : SAKARYA/ARIFİYE  
Kırsım Adı : Arifiyé TM  
Mühürle / Köy Adı : YUKARIKIBREZCE Köyü  
Mevki :  
Cilt / Sayfa No : 11 / 1018  
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parsel : 2587/46  
Yatılıçım : 34.199,71 m<sup>2</sup>  
Ana Tap Nitelik : TABLA

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

SBT Açıklama  
Beyan : 1 nolu parseldeki hissinin 3 nolu parselle 694 m<sup>2</sup> bina ticaretine vardır.

Mülk / Lehlar  
Tarih - Yevmiye : 30/03/2011 - 686  
Terkin Sebabi - Tarih - Yev : --

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Satın No : Malik  
2187/46/7 : BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ehliyeti No - Hisse Payı/Payda : TAM  
Metrekare : 34.199,71  
Etilme Sebabi - Tarih - Yev : Satın - 26/09/2013 - 2454  
Terkin Sebabi - Tarih - Yev : --

Rapor Tarihi / Saati : 31.03.2013 / 13:27

**Seda YILMAZ**  
Uzman



**TAMİNHAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	1	Alan Tapınmazı	Adı Parşel	1	200147
Evrenin No	1	40000000	Yürürlük	1	36.010.00.02
B / Bölge	1	SARAYVA-ARISTY	Alan Eya. Sınıdı	1	TABLA
Kararın Adı	1	Arşiviz TM			
Mülkiyet / Kily Adı	1	YER ARIZİZE EDİLE KOPYE			
Mevki					
Ölöl / Sayfa No	1	11 / 1010			
Kayıt Durum	1	Aktif			

**MÜKREMET BELGİLERİ**

Sıra No	Matik	Ekirildi No	İlaner Poy Poyda	Misrıkary	Edinme Sıbeti / Tarih - Yrs.	Tarihli Sıbeti / Tarih - Yrs.
1	1	1	1	1	1	1

**REVİZYONERİN İMZA VE MÜHÜRÜ**

Mühür:

İmza:

Rapor Tarihi: 2013-03-20 15:19:27

## BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



# 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.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### **Ahmet Pınarbaşı**

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



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003