

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ, SARI HAMZALI MAHALLESİ, 12249 ADA, 5 PARSEL NUMARASINDA
KAYITLI “2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA VE 1 ADET ZEMİN+1 KATLI BETONARME
BİNA VE ARSASI” VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700018

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	25
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	25
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	25
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	26
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	29
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	29
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	33
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	34
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	36
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	37

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700018'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarı Hamzalı Mahallesi, 12249 Ada 5 Parsel numarasında kayıtlı "2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Taner Kaan KUŞ – SPK Lisans No: 403399

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

12249 ADA - 5 PARSEL		
İLİ	:	ADANA
İLÇESİ	:	SEYHAN
MAHALLESİ	:	SARI HAMZALI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	034-A-05-A
ADA NO	:	12249 (E:0)
PARSEL NO	:	5 (E:533)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	28.810,33
NİTELİĞİ	:	2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA VE 1 ADET ZEMİN+1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	672
TARİH	:	02.05.2011
YEVMIYE NO	:	12847
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

12249 ADA-5 PARSEL

Seyhan Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.03'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

-Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 22.050.000.-TL tutarında 15.06.2006 tarih 27662 yevmiye numaralı ipotek.*

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt yoktur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

-Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011 tarih ve 12847 yevmiye numarası ile)

* Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.03'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 12249 Ada 5 Parsel, 11.08.2017 tasdik tarihli, 312 karar nolu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

kapsamında, “Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Kısmen İmar Yolu” biçimindedir.

Yapılan incelemelerden, parselin imar uygulaması görmediği ve imar uygulaması yapıldığında iki parçaya ayrılacağı, kuzeyde kalan parçanın “K.D.K.Ç.A. (~ 12.880 m2)” imarlı ve güneyde kalan parçanın “Sanayi (~ 14.740 m2)” imarlı olacağı ve ortada kalan bölümün “imar yolu (~ 1.190,33 m2)” olarak ayrılacağı bilgisi alınmıştır.

3.3.1 SEYHAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Seyhan Belediyesi’nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin mimari proje bulunmadığı, aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri taşınmazın eski hali (533 parsel) için düzenlenmiştir.

- Dükkan + Mağaza (2.025 m2) için, 18.06.1984 gün ve 4/5 sayılı yapı ruhsatı ile 20.03.1986 gün ve 2/26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- İdari Bina + Hizmet Binası (1.245 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- İdari Bina (344 m2) için, 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (360 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Tek Katlı İdari Bina (500 m2) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi

Taşınmazın yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Ancak, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapılar, Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiş olduğundan, yapılar bu kanun kapsamında değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve işlem dosyasına Seyhan Belediyesi arşivlerinde ulaşılmamıştır. Taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir. Sadece parselin doğusunda 200 m2 lik depo alanı ruhsat ve iskan haricidir. Ruhsatsız yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 07.11.2017 tarihinde, saat: 18.02’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 12249 Ada 5 Parselin bulunduğu bölgede imar planının onay tarihi 11.08.2017 olup, mer’i imar planına göre parselin K.D.K.Ç.A, Sanayi alanı ve yolda kalan miktarları değişmiştir. Parselin K.D.K.Ç.A kalan kısmı 14.190 m2 iken 12.880 m2; sanayi alanında kalan kısmı 13.415 m2 iken 14.740 m2; yolda kalan kısmı ise 1205,33 m2 iken 1.190,33 m2 olmuştur.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:537 adresinde yer almakta ve **N: 36.994464, E: 35.214550** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır.

Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 10 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 6,6 km batısında ve Adana – Mersin Karayolu’nun güneyinde yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana - Mersin Karayolu’na (Turhan Cemal Beriker Bulvarı) yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta, yola göre derinliği yaklaşık 375 m’dir. Parsel girişi kuzeyden Adana - Mersin Karayolu üzerinde sağlanmaktadır. Taşınmazda güneyde kalan alan çevre çiti ile çevrilerek izole hale getirilmiş ve boş durumdadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo ve idari ofis olarak kullanılmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, Adana Nakliyatçılar Sitesi ve değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İSTANBUL

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 11 | 52





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME, ÇELİK
Yapı Sınıfı	: III-A / II-C
Yapının Yaşı	: 30
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: İDARİ BİNA VE YÖNETİM BİNASINDA BETONARME, DEPOLARDA ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : YOK

Diğer : Yerinde yapılan incelemede, 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, soğuk hava deposu ve depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binalardan biri kiraya verilmiş, diğerleri boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap

beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DIŞ CEPHEDE (KISMEN), İÇ CEPHEDE BETONARME YAPILAR (TAMAMEN)
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, 3-A yapı sınıfında 1 adet tek katlı idari bina (500 m2), 3-A yapı sınıfında 1 adet iki katlı idari bina + hizmet binası (1.019 m2) ve 2-C yapı sınıfında 1 adet tek katlı dükkan + mağaza (Depo) (2.025 m2) bulunmaktadır. Ayrıca, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede, 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binaların biri kiraya verilmiş, diğerleri boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.



ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 296	35 375 533	35 209 723	49 747 859	24 528 985	24 818 874	20 838 307	10 447 548	10 390 845	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 164	35 615 945	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 863 675	28 522 031	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 250	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 504	38 904 302	38 791 202	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 953	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 596 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı sayımlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (SADT) ile yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünme ve birleşim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legality and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözüktü de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahilidir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017

üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

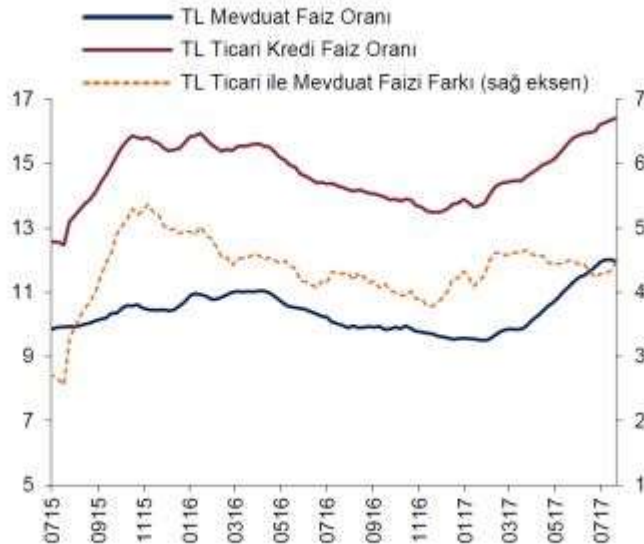


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisı faız oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıttımasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faız oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faız oranlarında yaşanan artışlar kredi faız oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faızı (Akım Veri, Yıllık Faız 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullanılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ADANA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir, Adana il toprakları toplam 17.253 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190 km, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında Mersin 70 km mesafededir.





- Adana İli'nin Türkiye içindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Adana'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. D-400 devlet yolunun İl sınırı içinden geçen bölümü 168 km olup karayolları 5. Bölge Müdürlüğü altında bulunan toplam (Otoyol-Devlet yolu-İl yolu) uzunluğu 1506 km dir. D-400 devlet yolundan başka uluslararası TEM otoyolu yapılmıştır. İlçelere de karayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Ceyhan ve Pozantı İlçelerine de demir yolu ile de ulaşım vardır.

Demiryolu

Yurt içinde ve yurt dışında tren seferleri düzenlemek Avrupa ve kuzey ülkeleri, orta doğu ve güney doğu ülkeleri ile her türlü demir yolu taşımacılığı ve işbirliği ile İskenderun ve Mersin limanlarında RO-RO Konteynır taşımacılığı ve nakliyatı yapılmaktadır. 1634 km. ana hattı ile 298 km. tali hattı olmak üzere toplam 1932 km.'lik demir yoluna sahiptir.

Havayolu

Adana'da halihazırda hizmet veren Şakirpaşa Havaalanı gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Haftanın her günü İstanbul-Ankara iç hat tarifeli kalkış yapılmaktadır. Haftada iki gün Cidde dış hat tarifeli, haftada 4 gün Ercan dış hat tarifeli, haftada bir gün Frankfurt-Düsseldorf dış hat tarifeli, bir gün Ankara bağlantılı Münih ile bir gün İstanbul bağlantılı Köln uçuşları yapılmaktadır

Deniz Yolu

Adana hali hazırda 3 adet limana sahip olup;

Botaş Limanı: Boru hattı ile Irak'tan gelen ham petrol, yerli ve yabancı gemilerle transit olarak yurt dışına taşınmakta olup, ithal edilen ham petrol ise yerli gemilerle rafinerilere taşınmaktadır.

Toros Gübre Limanı: Tamamı özel sektöre ait olan liman genel limancılığa açılmış olup, 2 iskeleden her türlü genel kargo ithalatı ve ihracatı yerli ve yabancı gemilerle yapılmaktadır.

Karataş Limanı: Karataş ilçesinde bulunan balıkçı barınağı, yöre balıkçılarına hizmet verilmektedir. Ayrıca bölgeye yakın konumda olan Mersin Limanı önemli bir konuma sahiptir.

Şehir İçi

Adana'da şehir içi ulaşım konusunda halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemle, şehrin kuzey-güney yönünde bağlantısı kolaylıkla sağlamaktadır.

SEYHAN İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Seyhan, Adana ilinin merkez ilçesi iken, 05.06.1986 tarihinde ayrı bir ilçe olmuştur. Çeşitli uygarlıkların kent merkezi olma konumu yüzyıllar boyunca devam ettirmiştir. İlçe 1918-1920 tarihi arasında Fransız işgalinde kalmış ve 05.01.1922 de düşmandan kurtarılmıştır. Denizden yüksekliği 23 metre olup, 30 köyü bulunmaktadır. Yüzölçümü 4200 km²'dir. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur. Pleistosen'den başlayarak (4.jeolojik zaman başları) oluşan delta bugün üç taraca halinde uzanır. Kıyıda lagünler ve kumul setleri yer almaktadır. Kentin ilk kuruluş bölgesi olan bugünkü Seyhan İlçesi Adana Büyükşehir'in beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılını ilgilendiren Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Adana nüfusu, 2015'te bir önceki yıla göre 17 bin 572 kişi artarak 2 milyon 183 bin 167 kişi olmuştur. Verilere göre, Adana'nın 2 milyon 183 bin 167 kişilik nüfusunun yüzde 49,98'i (1 milyon 91 bin 159 kişi) erkek, yüzde 50,02'si (1 milyon 92 bin 8 kişi) ise kadın nüfusedir. 2015 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,4, Adana'nın ise binde 8,1 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı bakımından Adana 81 il içerisinde 39. sırada yer almıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında yüzde 91,8 iken, bu oran 2015 yılında yüzde 92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,9 olarak gerçekleşmiştir.

1950 den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Nüfus artışı özellikle konut sorunu ve gecekondulaşmayı artırmışsa da son yıllarda ilçenin kuzey kesimlerinde yürütülen 'Kuzey Adana' uydu kent projesiyle planlı kentleşme gelişmektedir. Kültürel ve sosyal aktivite olanakları açısından mevcut olan mekânlar ise Hacı Ömer Sabancı Kültür Merkezi, Şehir Tiyatrosu, Yaşar Kemal Kültür Merkezi, sinema salonları yoğun olarak Seyhan ilçesinde bulunmaktadır. İlçede ayrıca bütün merkezi ulaşım alanlarının olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçemiz sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik, İl Emniyet müdürlüğü de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Hızlı göçler ilk olarak kendini 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'nin sanayi hamleleri ve kalkınma

projeleri kapsamında Adana ili özelde de Seyhan ilçesinde kendini göstermiş bu nedenle de Seyhan merkez ilçesi bölgede çok önemli bir yere sahip olmuştur. Özellikle tarıma dayalı sanayi sektörünün gelişimiyle Adana ili ilk yoğun göçleri almaya başlamıştır. Bu göçlerden en yoğun olarak Seyhan ilçesi etkilenmiştir. İkinci büyük göç hareketi 1990'lı yıllarda Güneydoğu'daki olaylardan dolayı yaşanmıştır. Adana ili özelde de Seyhan merkez ilçesi sadece doğu ve güneydoğu illerinden değil, çevre illerden de yoğun göçler almıştır (Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş, Osmaniye)



İlçede Belde bulunmamakta, köyü olmayan tek ilçe olup 96 mahallesi vardır. Güvenlik konusunda bu 96 mahallenin 70'i merkezde yer alıp İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün sorumluluğundadır. Geriye kalan 27 mahalle ise merkezden uzak olup İlçe Jandarma Komutanlığı'nın sorumluluğundadır.

Adana ve Seyhan'da 1930-1940 yıllarında tarıma ve tüketime dayalı sanayileşme ile başlayan sanayi faaliyetleri 1940 yılından itibaren büyük ölçekli fabrikalar olma sürecine girmiştir. 1950'li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak inşaat malzemesi üreten fabrikalar da faaliyete başlamıştır. 1956 yılında Osmaniye, Gaziantep, İçel, Konya yollarının birinci sınıf yol durumuna gelmesi Adana'nın transit merkez olmasını sağlamış ve ilin önemi artmıştır. Aynı yıllarda Seyhan Hidroelektrik Santrali Çukurova Elektrik A.Ş.'ye devredilmiştir. 1960'lı yıllarda çeşitli sektörde birçok fabrika faaliyete geçmiş, 1970'li yıllarda ise sanayi sektöründe holdingleşme başlamıştır. Bugün Sasa, Çukurova Elektrik, Marsa, Bossa, Güney Sanayi, Temsa, Adana Çimento, Çukobirlik, Mensa, Pilsa, Güney Biracılık, Paksoy, Özbucak ülke genelinde faaliyet gösteren 500 sanayi kuruluşu içinde yer almaktadır. Cumhuriyetin ilan edildiği yıllarda Adana'da 2 iplik ve dokuma fabrikası var iken bugün 25 ve daha yukarı işçi çalıştıran işyeri sayısı 189'a çıkmıştır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Zorlu Emlak: 0 322 231 24 26**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 1 km güney doğusunda çevresi Küçük Sanayi Alanı ile çevrili bölgede 6.500 m² alanlı Küçük Sanayi Alanı imarlı E:1,20 yapılaşma şartlarına haiz arsa için 2.750.000.TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma şartlarından dolayı şerefiyesi düşüktür. (423.-TL/m²)

*** Emsal-2: Sahibinden: 0 535 719 49 39**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1 km güney doğusunda, küçük sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, E:1,20 yapılaşma şartlarını haiz 5.792 m² arsa için 2.450.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma şartlarından dolayı şerefiyesi düşüktür. (423.-TL/m²)

*** Emsal-3: Remax: 0 324 325 30 30**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında E:2,40 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı Hmax: 24,50 m. yapılaşma şartlarını haiz 4.509 m² arsa için 5.300.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından avantajlı durumdadır. İstenen fiyat bölge emsallerine göre yüksek ve pazarlığa açıktır. (1.175.-TL/m²)

*** Emsal-4: Happy Emlak: 0 322 777 17 77**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1,2 km batısında yer aldığı beyan edilen, Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı E:2,40 yapılaşma şartlarını haiz 6.700 m² arsa için 4.800.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları ve konumu bakımından benzer durumdadır. (716.-TL/m²)

*** Emsal-5: Emlakçım Gayrimenkul: 0 322 999 42 23**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.25 km batısında, Adana- Mersin yoluna cepheli konumda, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E:2,40, Hmax:24,50 m yapılaşma şartlarını haiz 6.700 m² arsa için 5.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal, yapılaşma şartları konumu ve ulaşım kolaylığı bakımından benzer durumdadır. (746.-TL/m²)

*** Emsal-6: Sahibinden: 0 532 312 24 49**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 3 km batısında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E:2,40, Hmax:30,50 m yapılaşma şartlarını haiz 19.800 m² arsa için 13.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (657.-TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-7: Çalı Emlak: 0 322 233 66 11**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 3 km batısında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E:2,40, Hmax:30,50 m yapılaşma şartlarını haiz 5000 m² arsa içinde olmak üzere toplam 4000 m² kapalı kullanım alanına ve 3000 m² açık kullanım alanına sahip 2 katlı imalathane ve depo 4.750.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumda olup yapı özellikleri bakımından benzer durumdadır. (1.188.-TL/m²)

*** Emsal-8: Emlakçım Gayrimenkul: 0 322 999 42 23**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, 900 m² kapalı kullanım alanına sahip kat irtifaklı site içerisinde konumlu imalathane ve depo 965.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından şerefiyesi düşük, yapı özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (1.072.-TL/m²)

*** Emsal-9: ADF Emlak: 0 532 212 97 80**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, 1400 m² kapalı kullanım alanına sahip bir katlı 12 m yüksekliğindeki imalathane ve depo 1.675.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından dezavantajlıdır. (1.196.-TL/m²)

*** Emsal-10: Emlak Market Gayrimenkul: 0 322 458 09 99**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, yeni inşa edilmiş, 2700 m² tek kat kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 3.250.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından avantajlı durumdadır. (1.203.-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

* Emsal-11: Çınar Emlak: 0 322 503 01 52

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, tavan yüksekliği 12 m olan 1500 m2 kapalı alana sahip depo 18.750.-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz nakliyatçılar sitesine yakın konumda yer almakta olup şerefiyesi yüksektir. (12,50-TL/m²/Ay)

* Emsal-12: Emlak Market Gayrimenkul: 0 322 458 09 99

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, normal katta tavan yüksekliği 12 m olan 1000 m2 kapalı alana sahip depo ve iş yeri için 10.000.-TL/Ay bedel kira talep edilmektedir. Emsal taşınmaz, alanın küçük olması ve site içinde konumlu olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir. (10,00-TL/m²/Ay)

* Emsal-13: Yeşiloba Gayrimenkul: 0 322 394 39 19

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 1000 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 10.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz, alanın küçük olması ve site içinde konumlu olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir (10-TL/m²/Ay)

* Emsal-14: Öz İnşaat Gayrimenkul: 0 533 707 92 77

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, H:5 m zemin kat 1000 m2, H:2,50 m giriş kat 1000 m2 olmak üzere toplam 2000 m2 kapalı, 1000 m2 açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 12.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Sadece giriş katına araç ile giriş yapılabilmekte olup diğer katlara yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal, konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı ve kullanım özellikleri bakımından şerefiyesi düşüktür. (6-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika/depo ilanlarının yanı sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması.
- Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana- Mersin Karayolu) cephesinin bulunması,
- Lojistik merkezlere yakın konumu.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Parsel üzerindeki yapıların bakımsız olması.
- İmar uygulaması görmemiş olması.
- Parsel üzerinde bir adet ruhsatsız yapı bulunması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur. Taşınmazın sanayi alanında kalan kısmı ile konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısımları arasında değer farklılığı bulunmamakta, bu nedenle tek karşılaştırma tablosu kullanılmış, taşınmazın yola terk edilecek 1.190,33 m2 lik kısmı, parsel alanından düşülmüştür. Terkler yapıldıktan sonra taşınmazın net arsa alanı 27.620 m2 kalacaktır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		2.750.000	4.800.000	5.000.000	13.000.000
ALAN	27.620,00	6.500	6.700	6.700	19.800
BİRİM M ² DEĞERİ		423	716	746	657
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:1.20	E:2.40	E:2.40	E:2.40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2,40	KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	K.D.K.Ç.A	Sanayi	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	E=2,00	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM	Sanayi	KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	0%	5%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		65%	-20%	-20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	650	698	573	597	722

Salt Arsa Değeri	(1 / 1)	x	650 TL/M ²	x	27.620,00 m ²	=	17.953.000 ₺
-------------------------	---------	---	-----------------------	---	--------------------------	---	---------------------

Taşınmazın arsası uygulama sonucu 2 parçaya ayrılacak olsa da, bulunduğu konum ve özellikler dikkate alındığında Sanayi Alanı ve K.D.K.Ç.A imarlı arsaların m2 birim fiyatlarının benzerlik gösterdiği tespit edilmiştir. Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 650.-TL/m², taşınmazın toplam net arsa değeri için ise 17.953.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m² birim bedeli 694,-TL'dir. Yapı 1987 yılında inşa edilmiş olup yaklaşık %40 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır. Depo alanı için II-C yapı grubu ve sınıfından %25 amortisman indirilmesi yapılmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı İdari Bina + Hizmet Binası		1.519,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.054.186,00 ₺
Amortisman	40%	421.674,40 ₺
Toplam İnşaat Alanı (Depo)		2.025,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-C)		502 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.016.550,00 ₺
Amortisman	25%	254.137,50 ₺
Saha Düzenlemesi (Maktuen)		300.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		1.694.924,10 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		1.695.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	650 TL/M ² X	27.620,00 M ² =	17.953.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ		=	1.695.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			19.648.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 17.953.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 1.695.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 19.648.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		4.750.000	965.000	1.675.000	3.250.000
ALAN	3.544,00	4.000	900	1.400	2.700
BİRİM M ² DEĞERİ		1.188	1.072	1.196	1.204
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		0%	-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:2,40	E:2,40	E:1,20	E:1,20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2,40	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	0%	10%	10%
FONKSİYON	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%	5%
KONUM		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	-10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	0%	20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.200	950	1.072	1.436	1.324

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri	(1 / 1)	x	1.200 TL/M ²	x	3.544,00 m ²	=	4.253.000 ₺
------------------------------------	---------	---	-------------------------	---	-------------------------	---	-------------

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.200.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 12249 ada 5 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **4.253.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın arsa değeri çevre arsa değerleri ve arsa üzerindeki yapıların mevcut değerleri hesaplanarak bulunmuştur. Pazar yaklaşımında ise bölgede taşınmaza benzer nitelikte yapıların satış fiyatlarından, taşınmaz üzerindeki yapılar için birim satış bedeli bulunmuştur. Ancak parselin hali hazırda büyük bir kısmının boş olması, mevcut durumda mer'î imar planı yapılaşma koşullarına göre yapılaşmamış olması nedeniyle, hesaplanan değer çok düşük kalmakta, sağlıklı sonuca ulaşılamamaktadır. Bu nedenle değerlemede “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
AYLIK KİRA DEĞERİ		18.750	10.000	10.000	12.000
ALAN	3.544,00	1.500	1.000	1.000	2.000
BİRİM M ² DEĞERİ		13	10	10	6
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:2,40	E:2,40	E:2,40	E:2,40
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2,40	BENZER	İYİ	İYİ	KÖTÜ
		0%	-10%	-10%	20%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	KÖTÜ
		10%	5%	5%	20%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	KÖTÜ
		-5%	-5%	-5%	20%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	15%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-20%	-20%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9,44	11,88	8,00	8,00	9,90

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	9,44 TL/M ²	x	3.544,00 m ²	=	33.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			33.000 ₺	x	12	=	396.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 12249 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **33.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **396.000,00-TL**'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan bina için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 19.648.000.-TL (OnDokuzMilyonAltıYüzKırk SekizBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

12249 ADA 5 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.648.000-TL	5.147.093.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 23.184.640,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner Kaan KUŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403399



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Erenköy / D.172 537 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	ADANA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf						
İlçesi	SEYHAN									
Mahallesi										
Köyü	SARI HAMZALI									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	034-A-05-A	Ada No.	1239	Parsel No.	5	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									28.810,33	02
Niteliği	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsan									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 49595954									
	Tapu Senedi İptalinden: 22/06/2012									
Edinme Sebebi										
	REYFAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Sahibi										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahide No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1281	7	672		02/03/2011	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						NOT: * İhtiyatı yapıldı diye beyanla bu senedin bir kopyası mülküne konulmuştur. Tescil Kanunu Hükmüne göre bir kopye diğer kopyeyle aynı Tapu Sicil Makamına bildirilecektir.				

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**TAKBİS BELGESİ****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Nayide Alan: ADEN PEKER		Tarih: 11/10/2017 10:03:56 AM	
Makbuz No: 182937621330	Değerleme No: 20171110-2317-P00457	Rapor No: 62333	
Teslimat Tipi:	Ana Teslimat	Ada/Parçesi:	12249/8
Teslimat ID:	182937621330	Yüzölçümü(m2):	28810.33
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Ana Teslimat Mülk:	2 Adet Döviz Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Döviz +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arazi
Kurum Adı:	Seyhan TM		
Mahalle/Köy Adı:	SARİ HANCI M		
Merkii:			
Cilt/Sayfa No:	7/672		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZ AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yenmiye	Terkin Sebabi-Tarih- Yenmiye
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.	-	Seyhan TM 02/05/2011 - 12847	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Risee) Sistem No	Malik	El Birliği No	Risee Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yenmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yenmiye
(R1) 139969942	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM SARFATLISI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350661817	-	1 / 1	28810.33	Seyhan TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmesi Tescilli 02/05/2011 - 12847	-

(Rahin) Alacaklı(lar)	Marj	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yenmiye	SDF Hakkı
(SK:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:8150015264	22050000.00TL	VİLLİK 437 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.R.	Seyhan TM 15/05/2016 - 27662	Yok

İMAR DURUMU

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İSTANBUL

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 38 | 52



T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı : 04.12.2017 21-7253		ADRES: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.	İmar Pafta No G34A05A2A KADASTRO <table border="1"><tr><th>Pafta</th><th>Ada</th><th>Parsel</th></tr><tr><td>12249</td><td></td><td>5</td></tr></table>	Pafta	Ada	Parsel	12249		5
Pafta	Ada	Parsel							
12249		5							
Notlar: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, E=2.40 TAKS=0.70, Y ençok =30.50, KISMEN İMAR YOLU, KISMEN SANAYİ ALANI, E=2.00 TAKS=0.50, Y ençok =24.50									
İmar Durumu: BAFTAL Harita Kadastro Teftişi									
İmar Plan Onay Tarihi : 11.08.2017		Bina Yüksekliği (en fazla) :							
İmar Plan Karar No : 312		Kat Yüksekliği :							
Parselasyon :		Ticari amaçla zemin kat yüksekliği :							
Mahallesi : SARI HAMZALI		Su basman yüksekliği (en fazla) :							
Yapı Düzeni :		Asma kat ve yüksekliği :							
Kitle Düzeni :		Bina derinliği :							
Kat Adedi (Zemin dahil) :		Ön Bahçe Mesafesi :							
T.A.K.S (Taban alanı) :		Komşu Bahçe :							
K.A.K.S (Kat alanı) :		Arka Bahçe :							
Kapalı Çıkma :									
Bu imar durumu yurtdışındaki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili proje tarımı ayrılabılır. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.									
Harita Şube Şefi Yıldız KEBİCİ Harita Kadastro Teftişi 11.12.2017		İmar Müdürü	Planlama Şube Şefi						



YAPI RUHSATLARI

Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Dosya No: 1234

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

İsmi: Yeni Yapı
Mahallesi: Yeni Mahalle
Sokağı: Yeni Sokak
Yana bina numarası: 3
Pafta numarası: 3
Ada numarası: 533
Parcel numarası: 533
İmar durumu numarası: 1/10000

BÖLÜM II : Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi : Yeni Yapı
Osul kişi is. Adı Soyadı ve Adresi : Yeni Yapı
Resmi deire veya kuruluş is. Adı : Yeni Yapı
Yapı kooperatifi is. Ünvanı : Yeni Yapı
Diğer şirket veya kurum is. Ünvanı : Yeni Yapı
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş : Yeni Yapı
Adı, Soyadı ve Adresi : Yeni Yapı

B. Yapı sorumlusu : Yeni Yapı
Adı ve Soyadı : Yeni Yapı
İsmi : Yeni Yapı
Adresi : Yeni Yapı
Ünvanı : Yeni Yapı

BÖLÜM III : İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1. Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bölge verilir.)
3. Tadilat için verilmiştir. ☐
4. Tamirat için verilmiştir. ☐
5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

NOT: 1) İlgili ☐ İçine (X) koyarak cevaplayınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm VIC/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM IV : Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		6. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		7. Otul, mülki		
3. Depo		8. Fabrika, atölye		
4. Pazar		9. Atölye		
5. İşyeri		10. Fabrika		
6. Depo		11. Atölye		
7. Garaj		12. Fabrika		
8. Garaj		13. Atölye		
9. Garaj		14. Fabrika		
10. Garaj		15. Atölye		
11. Garaj		16. Fabrika		
12. Garaj		17. Atölye		
13. Garaj		18. Fabrika		
14. Garaj		19. Atölye		
15. Garaj		20. Fabrika		
16. Garaj		21. Atölye		
17. Garaj		22. Fabrika		
18. Garaj		23. Atölye		
19. Garaj		24. Fabrika		
20. Garaj		25. Atölye		
21. Garaj		26. Fabrika		
22. Garaj		27. Atölye		
23. Garaj		28. Fabrika		
24. Garaj		29. Atölye		
25. Garaj		30. Fabrika		
TOPLAM	2025			

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt, ve altıda dağınık olarak) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tem sayı olarak alınız, köşürlüğü göstermeyiniz.

BÖLÜM V : Yapının kat sayı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayı : 1
Yal seviyesinin altındaki kat sayı : 0
Yal seviyesinin üstündeki kat sayı : 1

b. Yapının yüksekliği (Metre) : 10

c. Yapının maliyeti : 1000
1) Yapının büyüklüğüne ve mahallî rayce göre bir (M2) alana karşılık maliyet : 1000 TL
2) Yapının Belediyece tahmin olunan toplam maliyet kaynağı (Aras, kıymetli harici) : 1000 TL

NOT: 1) Kat sayı ve yüksekliği ☐ İçine yazınız.
() Kuruluşları dikkate alınmayınız.**

BÖLÜM VI : Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	1000	00
Ceset	1000	00
Toplam	2000	00

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni parçaları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsatı ve denetim harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 33 üncü maddesine göre 18/10/1987 tarih ve 21/10/1987 sayılı mektupla tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğu alanın imzası: Yeni Yapı
Ruhsatnameyi doldüren memurun imzası: Yeni Yapı
Muhasebecinin imzası: Yeni Yapı
Belediye Başkanı'nın imzası: Yeni Yapı

(Bu Ruhsatname Belediye Kalacaktır.)

[illegible]



REKSAŞ ofis

YAPI RUHSATI

Ruhsatın esas saptanır eder.

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi	2. Ruhsat tarihi : 5.9.1995	3. Ruhsat numarası : 27/2
4. Ruhsatın veriliş maksadı : Yapı ruhsatı	5. Mahallesi : Seyhan	6. Parça No : 3
7. Ada No : —	8. Parsel No : 533	
9. İmar durumu tarihi : 13.6.1995	10. İmar durumu numarası : 4494-12	11. İmar durumu : Sabit
12. Yakıt türü : Katı		
13. Tapu tescil belgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi : 19.6.1995	15. Tapu tescil belgesi no : 1694
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi	17. Adı Soyadı / Ünvanı : Sahil Çelik	18. Kurum Sicil numarası : —
19. Bağlı olduğu vergi dairesi : —	20. Bağlı olduğu vergi dairesi : Seyhan	21. Vergi dairesi sicil no : 733000616
22. Adresi : —	23. Adresi : Apt. Kat-3 75-16	24. Adresi : Apt. Kat-3 75-16
25. Yapının her bir ünitesinin kullanılma maksadı : Yönetim binası	26. Ünite Sayısı : 1	27. Yüz ölçümü : 500
28. Yıl sevki yapılacak kat sayısı : —	29. Yıl sevki yapılacak kat sayısı : —	30. Toplam kat sayısı : —
31. Yapının yüksekliği : —	32. 1. m ² 'nin maliyeti : 6432.303	33. Yapının Sınıfı : B
34. Yapının Grubu : A		
TOPLAM		
35. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç) : 3.216.400.000	36. Alt olduğu yıl : 1995	37. Yapının arsa değeri : —
38. Toplam maliyeti (Arsa dahil) : —	39. İnşaatın cinsi : BAK	40. İnşaatın dolgu maddesi : Tuğla
41. Yığma yapının cinsi : —		
RUHSAT EKİ PROJELER		
42. İmar Proje : 15.8.1995	43. Fenni Mes'ulün (T.U.S.) : Salih Çelik - Mühürat Gay	
44. Elektrik Proje : 15.8.1995	45. Adresi : Apt. Kat-3 75-16	
46. Toprak Projesi : 15.8.1995 - 15.8.1995	47. Taahhüt : 28.8.1995 - 46415	
48. Dolgu toplamı : —	49. Kazı toplamı : —	50. Harice çıkacak kazı toplamı : —
51. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer : —	52. Kurum sicil no : —	
53. Oda sicil no : —	54. İmzası : 123 MAR 2018	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin mahiyeti : Yol - Kanal harcı	56. Makbuz tarihi : 24.8.95	57. Makbuz No : 1432752
58. Tutarı TL : 20.000	59. Açıklama : Tamamı 15 bin	60. Grup park harcı : —
61. Bina inşaat harcı : 24.8.95	62. Makbuz tarihi : 14.3.95	63. Makbuz No : 6000.000
64. Cezası : —	65. Toplam : 6020.000	66. 19.12.95 - 34/7
3194 Sayılı İmar Kanunun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
67. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası : —	68. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası : —	69. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür : —

(Bu nüsha Belediye'de kalacaktır.)

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Çift No. : 4
Sahife No. : 18

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya Davası) :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı
b)
Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kağıtları varsa

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Tarihleri :
Çift No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin çift ve sahife No. ve tarihi :
Varsa ek ruhsatnamenin çift ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Mekanı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Kullanma amacı	Kullanma amacı
1. Oturma (Ev)	6. Sığınak	
2. Ofis	7. Ofis	
3. İşletme	8. İşletme	
4. Fabrika	9. İşletme	
5. Atölye	10. İşletme	
11. İşletme	12. İşletme	
13. İşletme	14. İşletme	
15. İşletme	16. İşletme	
17. İşletme	18. İşletme	
19. İşletme	20. İşletme	
21. İşletme	22. İşletme	
23. İşletme	24. İşletme	
25. İşletme	26. İşletme	
27. İşletme	28. İşletme	
29. İşletme	30. İşletme	
31. İşletme	32. İşletme	
33. İşletme	34. İşletme	
35. İşletme	36. İşletme	
37. İşletme	38. İşletme	
39. İşletme	40. İşletme	
41. İşletme	42. İşletme	
43. İşletme	44. İşletme	
45. İşletme	46. İşletme	
47. İşletme	48. İşletme	
49. İşletme	50. İşletme	
51. İşletme	52. İşletme	
53. İşletme	54. İşletme	
55. İşletme	56. İşletme	
57. İşletme	58. İşletme	
59. İşletme	60. İşletme	
61. İşletme	62. İşletme	
63. İşletme	64. İşletme	
65. İşletme	66. İşletme	
67. İşletme	68. İşletme	
69. İşletme	70. İşletme	
71. İşletme	72. İşletme	
73. İşletme	74. İşletme	
75. İşletme	76. İşletme	
77. İşletme	78. İşletme	
79. İşletme	80. İşletme	
81. İşletme	82. İşletme	
83. İşletme	84. İşletme	
85. İşletme	86. İşletme	
87. İşletme	88. İşletme	
89. İşletme	90. İşletme	
91. İşletme	92. İşletme	
93. İşletme	94. İşletme	
95. İşletme	96. İşletme	
97. İşletme	98. İşletme	
99. İşletme	100. İşletme	
101. İşletme	102. İşletme	
103. İşletme	104. İşletme	
105. İşletme	106. İşletme	
107. İşletme	108. İşletme	
109. İşletme	110. İşletme	
111. İşletme	112. İşletme	
113. İşletme	114. İşletme	
115. İşletme	116. İşletme	
117. İşletme	118. İşletme	
119. İşletme	120. İşletme	
121. İşletme	122. İşletme	
123. İşletme	124. İşletme	
125. İşletme	126. İşletme	
127. İşletme	128. İşletme	
129. İşletme	130. İşletme	
131. İşletme	132. İşletme	
133. İşletme	134. İşletme	
135. İşletme	136. İşletme	
137. İşletme	138. İşletme	
139. İşletme	140. İşletme	
141. İşletme	142. İşletme	
143. İşletme	144. İşletme	
145. İşletme	146. İşletme	
147. İşletme	148. İşletme	
149. İşletme	150. İşletme	
151. İşletme	152. İşletme	
153. İşletme	154. İşletme	
155. İşletme	156. İşletme	
157. İşletme	158. İşletme	
159. İşletme	160. İşletme	
161. İşletme	162. İşletme	
163. İşletme	164. İşletme	
165. İşletme	166. İşletme	
167. İşletme	168. İşletme	
169. İşletme	170. İşletme	
171. İşletme	172. İşletme	
173. İşletme	174. İşletme	
175. İşletme	176. İşletme	
177. İşletme	178. İşletme	
179. İşletme	180. İşletme	
181. İşletme	182. İşletme	
183. İşletme	184. İşletme	
185. İşletme	186. İşletme	
187. İşletme	188. İşletme	
189. İşletme	190. İşletme	
191. İşletme	192. İşletme	
193. İşletme	194. İşletme	
195. İşletme	196. İşletme	
197. İşletme	198. İşletme	
199. İşletme	200. İşletme	
201.		

[illegible]



YAPANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 19

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kepekteki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
Eski yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Yerleşim ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanım Amacı ve Yüzölçümü

Kullanım Amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanım Amacı	Yüzölçümü (m ²)
1. Oturma		8. İşletme	
2. Oturma		9. Oturma	
3. Oturma		10. İşletme	
4. Oturma		11. Fabrika	
5. Oturma		12. Atölye	
6. Oturma		13. İşletme	
7. Oturma		14. Mutfak	
8. Oturma		15. Oturma	
9. Oturma		16. Cami	
10. Oturma		17. Diğer	
11. Oturma		18. Diğer	
12. Oturma		19. Diğer	
13. Oturma		20. Diğer	
14. Oturma		21. Diğer	
15. Oturma		22. Diğer	
16. Oturma		23. Diğer	
17. Oturma		24. Diğer	
18. Oturma		25. Diğer	
19. Oturma		26. Diğer	
20. Oturma		27. Diğer	
21. Oturma		28. Diğer	
22. Oturma		29. Diğer	
23. Oturma		30. Diğer	
24. Oturma		31. Diğer	
25. Oturma		32. Diğer	
26. Oturma		33. Diğer	
27. Oturma		34. Diğer	
28. Oturma		35. Diğer	
29. Oturma		36. Diğer	
30. Oturma		37. Diğer	
31. Oturma		38. Diğer	
32. Oturma		39. Diğer	
33. Oturma		40. Diğer	
34. Oturma		41. Diğer	
35. Oturma		42. Diğer	
36. Oturma		43. Diğer	
37. Oturma		44. Diğer	
38. Oturma		45. Diğer	
39. Oturma		46. Diğer	
40. Oturma		47. Diğer	
41. Oturma		48. Diğer	
42. Oturma		49. Diğer	
43. Oturma		50. Diğer	
44. Oturma		51. Diğer	
45. Oturma		52. Diğer	
46. Oturma		53. Diğer	
47. Oturma		54. Diğer	
48. Oturma		55. Diğer	
49. Oturma		56. Diğer	
50. Oturma		57. Diğer	
51. Oturma		58. Diğer	
52. Oturma		59. Diğer	
53. Oturma		60. Diğer	
54. Oturma		61. Diğer	
55. Oturma		62. Diğer	
56. Oturma		63. Diğer	
57. Oturma		64. Diğer	
58. Oturma		65. Diğer	
59. Oturma		66. Diğer	
60. Oturma		67. Diğer	
61. Oturma		68. Diğer	
62. Oturma		69. Diğer	
63. Oturma		70. Diğer	
64. Oturma		71. Diğer	
65. Oturma		72. Diğer	
66. Oturma		73. Diğer	
67. Oturma		74. Diğer	
68. Oturma		75. Diğer	
69. Oturma		76. Diğer	
70. Oturma		77. Diğer	
71. Oturma		78. Diğer	
72. Oturma		79. Diğer	
73. Oturma		80. Diğer	
74. Oturma		81. Diğer	
75. Oturma		82. Diğer	
76. Oturma		83. Diğer	
77. Oturma		84. Diğer	
78. Oturma		85. Diğer	
79. Oturma		86. Diğer	
80. Oturma		87. Diğer	
81. Oturma		88. Diğer	
82. Oturma		89. Diğer	
83. Oturma		90. Diğer	
84. Oturma		91. Diğer	
85. Oturma		92. Diğer	
86. Oturma		93. Diğer	
87. Oturma		94. Diğer	
88. Oturma		95. Diğer	
89. Oturma		96. Diğer	
90. Oturma		97. Diğer	
91. Oturma		98. Diğer	
92. Oturma		99. Diğer	
93. Oturma		100. Diğer	
94. Oturma		101. Diğer	
95. Oturma		102. Diğer	
96. Oturma		103. Diğer	
97. Oturma		104. Diğer	
98. Oturma		105. Diğer	
99. Oturma		106. Diğer	
100. Oturma		107. Diğer	
101. Oturma		108. Diğer	
102. Oturma		109. Diğer	
103. Oturma		110. Diğer	
104. Oturma		111. Diğer	
105. Oturma		112. Diğer	
106. Oturma		113. Diğer	
107. Oturma		114. Diğer	
108. Oturma		115. Diğer	
109. Oturma		116. Diğer	
110. Oturma		117. Diğer	
111. Oturma		118. Diğer	
112. Oturma		119. Diğer	
113. Oturma		120. Diğer	
114. Oturma		121. Diğer	
115. Oturma		122. Diğer	
116. Oturma		123. Diğer	
117. Oturma		124. Diğer	
118. Oturma		125. Diğer	
119. Oturma		126. Diğer	
120. Oturma		127. Diğer	
121. Oturma		128. Diğer	
122. Oturma		129. Diğer	
123. Oturma		130. Diğer	
124. Oturma		131. Diğer	
125. Oturma		132. Diğer	
126. Oturma		133. Diğer	
127. Oturma		134. Diğer	
128. Oturma		135. Diğer	
129. Oturma		136. Diğer	
130. Oturma		137. Diğer	
131. Oturma		138. Diğer	
132. Oturma		139. Diğer	
133. Oturma		140. Diğer	
134. Oturma		141. Diğer	
135. Oturma		142. Diğer	
136. Oturma		143. Diğer	
137. Oturma		144. Diğer	
138. Oturma		145. Diğer	
139. Oturma		146. Diğer	
140. Oturma		147. Diğer	
141. Oturma		148. Diğer	
142. Oturma		149. Diğer	
143. Oturma		150. Diğer	
144. Oturma		151. Diğer	
145. Oturma		152. Diğer	
146. Oturma		153. Diğer	
147. Oturma		154. Diğer	
148. Oturma		155. Diğer	
149. Oturma		156. Diğer	
150. Oturma		157. Diğer	
151. Oturma		158. Diğer	
152. Oturma		159. Diğer	
153. Oturma		160. Diğer	
154. Oturma		161. Diğer	
155. Oturma		162. Diğer	
156. Oturma		163. Diğer	
157. Oturma		164. Diğer	
158. Oturma		165. Diğer	
159. Oturma		166. Diğer	
160. Oturma		167. Diğer	
161. Oturma		168. Diğer	
162. Oturma		169. Diğer	
163. Oturma		170. Diğer	
164. Oturma		171. Diğer	
165. Oturma		172. Diğer	
166. Oturma		173. Diğer	
167. Oturma		174. Diğer	
168. Oturma		175. Diğer	
169. Oturma		176. Diğer	
170. Oturma		177. Diğer	
171. Oturma		178. Diğer	
172. Oturma		179. Diğer	
173. Oturma		180. Diğer	
174. Oturma		181. Diğer	
175. Oturma		182. Diğer	
176. Oturma		183. Diğer	
177. Oturma		184. Diğer	
178. Oturma		185. Diğer	
179. Oturma		186. Diğer	
180. Oturma		187. Diğer	
181. Oturma		188. Diğer	
182. Oturma		189. Diğer	
183. Oturma		190. Diğer	
184. Oturma		191. Diğer	
185. Oturma		192. Diğer	
186. Oturma		193. Diğer	
187. Oturma		194. Diğer	
188. Oturma		195. Diğer	
189. Oturma		196. Diğer	
190. Oturma		197. Diğer	
191. Oturma		198. Diğer	
192. Oturma		199. Diğer	
193. Oturma		200. Diğer	
194. Oturma		201. Diğer	
195. Oturma		202. Diğer	
196. Oturma		203. Diğer	
197. Oturma		204. Diğer	
198. Oturma		205. Diğer	
199. Oturma		206. Diğer	
200. Oturma		207. Diğer	
201. Oturma		208. Diğer	
202. Oturma		209. Diğer	
203. Oturma		210. Diğer	
204. Oturma		211. Diğer	
205. Oturma		212. Diğer	
206. Oturma		213. Diğer	
207. Oturma		214. Diğer	
208. Oturma		215. Diğer	
209. Oturma		216. Diğer	
210. Oturma		217. Diğer	
211. Oturma		218. Diğer	
212. Oturma		219. Diğer	
213. Oturma		220. Diğer	
214. Oturma		221. Diğer	
215. Oturma		222. Diğer	
216. Oturma		223. Diğer	
217. Oturma		224. Diğer	
218. Oturma		225. Diğer	
219. Oturma		226. Diğer	
220. Oturma		227. Diğer	
221. Oturma		228. Diğer	
222. Oturma		229. Diğer	
223. Oturma		230. Diğer	
224. Oturma		231. Diğer	
225. Oturma		232. Diğer	
226. Oturma		233. Diğer	
227. Oturma		234. Diğer	
228. Oturma		235. Diğer	
229. Oturma		236. Diğer	
230. Oturma		237. Diğer	
231. Oturma		238. Diğer	
232. Oturma		239. Diğer	
233. Oturma		240. Diğer	
234. Oturma		241. Diğer	
235. Oturma		242. Diğer	
236. Oturma		243. Diğer	
237. Oturma		244. Diğer	
238. Oturma		245. Diğer	
239. Oturma		246. Diğer	
240. Oturma		247. Diğer	
241. Oturma		248. Diğer	
242. Oturma		249. Diğer	
243. Oturma		250. Diğer	
244. Oturma		251. Diğer	
245. Oturma		252. Diğer	
246. Oturma		253. Diğer	
247. Oturma		254. Diğer	
248. Oturma		255. Diğer	
249. Oturma		256. Diğer	
250. Oturma		257. Diğer	
251. Oturma		258. Diğer	
252. Oturma		259. Diğer	
253. Oturma		260. Diğer	
254. Oturma		261. Diğer	
255. Oturma		262. Diğer	
256. Oturma		263. Diğer	
257. Oturma		264. Diğer	
258. Oturma		265. Diğer	
259. Oturma		266. Diğer	
260. Oturma		267. Diğer	
261. Oturma		268. Diğer	
262. Oturma		269. Diğer	
263. Oturma		270. Diğer	
264. Oturma		271. Diğer	
265. Oturma		272. Diğer	
266. Oturma		273. Diğer	
267. Oturma		274. Diğer	
268. Oturma		275. Diğer	
269. Oturma		276. Diğer	
270. Oturma		277. Diğer	
271. Oturma		278. Diğer	
272. Oturma		279. Diğer	
273. Oturma		280. Diğer	
274. Oturma		281. Diğer	
275. Oturma		282. Diğer	
276. Oturma		283. Diğer	
277. Oturma		284. Diğer	
278. Oturma		285. Diğer	
279. Oturma		286. Diğer	
280. Oturma		287. Diğer	
281. Oturma		288. Diğer	
282. Oturma		289. Diğer	
283. Oturma		290. Diğer	
284. Oturma		291. Diğer	
285. Oturma		292. Diğer	
286. Oturma		293. Diğer	
287. Oturma		294. Diğer	
288. Oturma		295. Diğer	
289. Oturma		296. Diğer	
290. Oturma		297. Diğer	
291. Oturma		298. Diğer	
292. Oturma		299. Diğer	
293. Oturma		300. Diğer	
294. Oturma		301. Diğer	
295. Oturma		302. Diğer	
296. Oturma		303. Diğer	
297. Oturma		304. Diğer	
298. Oturma		305. Diğer	
299. Oturma		306. Diğer	
300. Oturma		307. Diğer	
301. Oturma		308. Diğer	
302. Oturma		309. Diğer	
303. Oturma		310. Diğer	
304. Oturma		311. Diğer	
305. Oturma		312. Diğer	
306. Oturma		313. Diğer	
307. Oturma		314. Diğer	
308. Oturma		315. Diğer	
309. Oturma		316. Diğer	
310. Oturma		317. Diğer	
311. Oturma		318. Diğer	
312. Oturma		319. Diğer	
313. Oturma		320. Diğer	
314. Oturma		321. Diğer	
315. Oturma		322. Diğer	
316. Oturma		323. Diğer	
317. Oturma		324. Diğer	
318. Oturma		325. Diğer	
319. Oturma		326. Diğer	
320. Oturma		327. Diğer	
321. Oturma		328. Diğer	
322. Oturma		329. Diğer	
323. Oturma		330. Diğer	
324. Oturma		331. Diğer	
325. Oturma		332. Diğer	
326. Oturma		333. Diğer	
327. Oturma		334. Diğer	
328. Oturma		335. Diğer	
329. Oturma		336. Diğer	
330. Oturma		337. Diğer	
331. Oturma		338. Diğer	
332. Oturma		339. Diğer	
333. Oturma		340. Diğer	
334. Oturma		341. Diğer	
335. Oturma		342. Diğer	
336. Oturma		343. Diğer	
337. Oturma		344. Diğer	
338. Oturma		345. Diğer	
339. Oturma		346. Diğer	
340. Oturma		347. Diğer	
341. Oturma		348. Diğer	
342. Oturma		349. Diğer	
343. Oturma		350. Diğer	
344. Oturma		351. Diğer	
345. Oturma		352. Diğer	
346. Oturma		353. Diğer	
347. Oturma		354. Diğer	
348. Oturma		355. Diğer	
349. Oturma		356. Diğer	
350. Oturma		357. Diğer	
351. Oturma		358. Diğer	
352. Oturma		359. Diğer	
353. Oturma		360. Diğer	
354. Oturma		361. Diğer	
355. Oturma			



ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 20

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : [Adı Soyadı veya Ünvanı] : [X] [Y] [Z] [A] [S]

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

b)

Yapının biten kısımları için verilen izin kağıtları varsa

Tarihleri : [] [] []
Cilt No. : []
Sayfa No. : []

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [] [] []
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [] [] []

Bölüm : III — Yapının Kullanış Amacı ve Yüzölçümü

Kullanış Amacı	Yüzölçümü (m ²)
1- Sığınak	
2- Dış Mekan	
3- İç Mekan	
4- Fabrika	
5- Atölye	
6- İmalathane	
7- Hastane	
8- Okul	
9- Cami	
10- Diğer	
11- Diğer	
12- Diğer	
13- Diğer	
14- Diğer	
15- Diğer	
16- Diğer	
17- Diğer	
18- Diğer	
19- Diğer	
20- Diğer	
TOPLAM	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Yapıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Cinsi : []
İskele ☐ Cinsi : []
Dolgu maddesi cinsi : []

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : [] [] []
Yapının bittiği tarih : [] [] []

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (Tutar) : []
Yapı sahibi tarafından bütçelenen maliyet : []
Yapı maliyetindeki yapının değeri : []

Bölüm : VIII — Kamulaştırma

1. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

2. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

3. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

4. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

5. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

6. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

7. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

8. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

9. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

10. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

11. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

12. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

13. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

14. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

15. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

16. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

17. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

18. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

19. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

20. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

21. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

22. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

23. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

24. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

25. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

26. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

27. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

28. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

29. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

30. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

31. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

32. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

33. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

34. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

35. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

36. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

37. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

38. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

39. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

40. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

41. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

42. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

43. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

44. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

45. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

46. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

47. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

48. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

49. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

50. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

51. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

52. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

53. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

54. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

55. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

56. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

57. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

58. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

59. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	
4. Değer	
5. Değer	
6. Değer	
7. Değer	
TOPLAM	

60. Değer

Değer	Yüzölçümü (m ²)
1. Değer	
2. Değer	
3. Değer	

KARNA İLİ

KARNA BELEDİYESİ

Cilt No. :

Sayfa No. :

4

21

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Adres :

Parcel No. :

Yapı Sahibi :

(Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐

Böve yapı için verilmiştir. ☐

Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

İşlemi için verilmiştir. ☐

b)

Yapının biten

kısmı için ev-

velce verilen kul-

lanma izin kağı-

dını varsa

Tarihleri :

Cilt No. :

Sayfa No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi

Bölüm : III - Yapının Kullanış Maafe ve Yüzölçümü

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullandığı inşaat malzemesinin sınıfı

Taşıyıcı Sistemi

Yığma İskele ☐

Cins :

Cins :

Dolgu maddesi sınıfı

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐

Yol seviyesi altında ☐

Toplam ☐

Bölüm VI - Yapının adresi

Yapının başladığı tarih

Yapının bittiği tarih

Bölüm : VII - Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arşe hariç)

Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐

Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ☐

TL

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikler

	Daire	Bir dairenin diğer
	Sayısı	Alanı m ² (a)
1. Odalı		
2. »		
3. »		
4. »		
5. »		
6. »		
7. ve +		
TOPLAM		

Dairenin özellikleri	OLAN		Ortalama	Toplam
	M ²	Yüzölçümü		
Mutfak				
Banyo				
Held				
Perke döşeme				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ile bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Tarih

Cilt

Sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen projeye ve genel özellik durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tebliğ

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amiri

Tarih : / / 198
Tebliğ



ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 22

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ek belge verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanım amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanım amacı	Yüzölçümü m ²
1- Konut		8- Sığınak	
2- İşyeri		9- Dergi mekânı	
3- Ticaret		10- Lokant ve restoran	
4- Eğitim		11- Fabrika	
5- Sağlık		12- Atölye	
6- Kültür		13- İncelikhanesi	
7- Diğer		14- Hayat	
		15- Otel	
		16- Cami	
		17- Aşemli diğer	
		18- Diğer	
		19- Diğer	
		20- Diğer	
		TOPLAM	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem : Yığma ☐ Çelik ☐
İkile ☐ Çelik ☐
Diğer malzeme cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının adresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının toplam maliyet değeri (orta hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Yüzölçümü m ²	Diğer özellikler
1. Oda		
2. "		
3. "		
4. "		
5. "		
6. "		
7. ve +		
TOPLAM		

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ile bir edede düzen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Tarih : Cilt : Sayfa numarası ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amir

Teknisyen

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 09.01.2015

No : 403399

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Taner Kaan KUŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.07.2006	No : 400334
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	
Gonca ATASOY ALTUNBAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı