

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ADANA İLİ, YÜREĞİR İLÇESİ, DAĞCI MAHALLESİ, 156 ADA, 2 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI
“ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA” VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700019
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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	3
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	6
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	21
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	21
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	22
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	22
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	23
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	25
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	25
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	25
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	29
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
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	30
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	31
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700019'dur.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, Dağcı Mevkii, 156 Ada 2 Parsel numarasında kayıtlı "Çelik Karkas Depo ve Arsa" 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 gayrimenkule ilişkin 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 esaslı, 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

156 ADA - 2 PARSEL		
İLİ	:	ADANA
İLÇESİ	:	YÜREĞİR
MAHALLESİ	:	DAĞCI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	DAĞCI
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	15 2B 3
ADA NO	:	156
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23.095,00
NİTELİĞİ	:	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA
CİLT NO	:	5
SAHİFE NO	:	431
TARİH	:	06.05.2010
YEVİMİYE NO	:	4241
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

156 ADA-2 PARSEL
Yüreğir Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.06'da alınan değerlendirme 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 15.400.000.-TL tutarında 15.06.2006 tarih 11218 yevmiye numarası ile ipotek.* Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt yoktur. Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt yoktur. Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt yoktur. * 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 PIYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.06'da alınan değerlendirme 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

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.08.2012 tarih ve 125 sayılı onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Kısmen "Tarla" olarak nitelendirilmiş alanda kalmakta olup, bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz yapılmamıştır. Parselin kullanım şekli ve yapılması hakkında imar müdürlüğü ile yapılan görüşmede 1/1000 lik planda değerlendirme konusu taşınmazın tamamının Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı şeklinde düzenleneceği yönünde bilgi alınmıştır. Taşınmaz için verilen ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi de bu görüşe dayanak teşkil etmektedir. Ayrıca ruhsata esas imar durumunda parselin tamamının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirtildiği görülmüştür. Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları henüz yapılmadığından, Yüreğir Belediyesi imar durum yazısı verememektedir.

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

Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m2 yapı inşaat alanlı depo için).
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 24.12.2015 gün ve 276 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2816 m2 yapı inşaat alanlı depo için),

Yüreğir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 26.04.2010 gün ve 3849 yevmiye no ile 10.164 m2 yapı inşaat alanlı deponun cins değişikliğine konu edildiği ve taşınmazın cinsinin "Çelik Karkas Depo ve Arsa" olarak değiştirildiği görülmüştür.

Taşınmazın yapılanması; konum ve alan olarak, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki yapı, proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. 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 Kanunu kapsamında inşa edilmiş olup, yapıların denetimi Baydem Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Taşınmaz eskiden Sarıçam Belediyesine bağlı iken düzenleme sonucu Yüreğir Belediyesine bağlanmıştır. Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve işlem dosyasına Sarıçam Belediyesi arşivinde ulaşılmamış, Sarıçam Belediyesi'nce ruhsatlandırılan depoya ait ruhsat, tadilat ruhsatı ve iskan belgeleri Sarıçam Belediyesi'nde incelenmiştir. Yüreğir Belediyesi'nde ilave yapıya ait mimari proje, ruhsat ve iskan belgeleri incelenmiştir. İlave depo projesi vaziyet planında 10.164 m2 alanlı depo mevcut yapı olarak görülmektedir. Yapılar anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

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 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.06'da 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

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 156 ada 2 parsel, Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.08.2012 tarih ve 125 sayı ile onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" Kısmen "Tarla" olarak nitelendirilmiş alanda kalmakta olup, bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; "Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana - Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 120 m, güneydeki Eski Adana – Ceyhan Yolu'na yaklaşık 200 m cephesi bulunmakta olup her iki yola göre derinliği yaklaşık 145 m'dir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu'ndan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak L biçimli, topografik olarak düz bir yapıdır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “36.971135, 35.519990” biçimindedir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; “Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana” adresinde yer alan 156 ada 2 parselde kayıtlı 23.095,00 m² yüzölçümlü “Çelik Karkas Depo ve Arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2010 ve 2015 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş zemin katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır.

Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar ve değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Kürkcüler Cezaevi ve boş araziler yer almaktadır.



4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 2 ve 7
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	: KOMPOZİT PANEL
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: VAR
Diğer	: Yerinde yapılan incelemede; depoların duvarları ve çatısının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar seksiyonel (katlanabilir) kapıdır. Depoların soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: YOK
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, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 5.100 m²'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir.

Depo- 1: 10.164 m² yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları sekiyonel kapı ve zemini beton kaplamadır.

Depo - 2: 2.816 m² yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi prefabrik beton ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları sekiyonel kapı ve zemini beton kaplamadır. Her iki deponun yapım yılları farklı olsa da yaş ve özellikleri birlikte değerlemeye uygun görülmüştür. Ayrıca yapı ruhsat ve iskânında yapı sınıfı ve gurubu 2-B olsa da inası özellikler ve özellikle soğuk hava depoları yalıtım maliyetleri nedeni ile 4-A yapı sınıfında değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 5.100 m²'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Depo zeminleri beton kaplama, duvarları ve çatısı panel kaplamadır. Yapıların içerisinde yer alan kiracıların izin vermemesi nedeniyle iç mahal görüntüleri çekilememiştir.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve 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. Batıda 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 belde/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			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde 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	49 747 899	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	35 615 946	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	37 532 854	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	29 348 230	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	77 695 904	38 904 302	38 791 602	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	36 936 010	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 ya cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (SADVT) da yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünüş ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkları ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş 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-ratio.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legitimacy 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. 5747.

(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 gözükse 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 dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

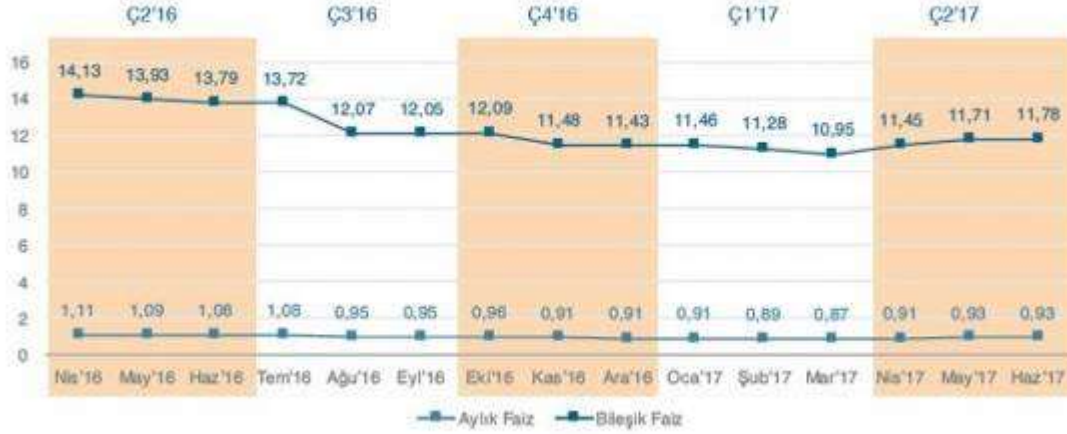
Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, 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.



Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

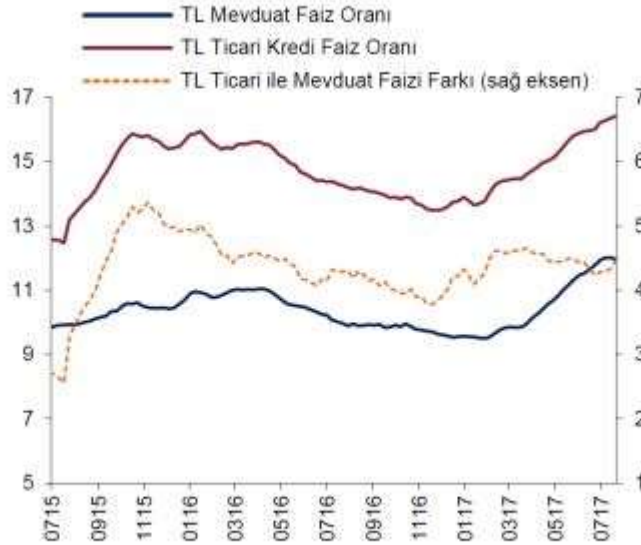


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

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

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 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.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16	Q3'16	Q4'16	Q1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan 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. Yılsunu 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

Kurumunun açıklamış olduğu rakamlara göre 416.16, 2014 yılında ise 419,24 kişidir. Bölünmeden sonra Yüreğir'in yüzölçümü ise yaklaşık olarak 82000 hektardır.

Yüreğir İlçesi Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu, İç Anadolu bölgeleriyle, Ceyhan, Kadirli, Kozan ve Aladağ gibi ilçelerden yoğun göç almıştır. Son yıllarda azalmakla birlikte ilçemize gelen göç dalgası çarpık yapılaşma ve alt yapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Yaşanan bu göç dalgası yapılaşma ve uyumunda sıkıntılara sebep olmaktadır. İlçe ılıman iklim kuşağında olması ve arazisinin tarıma elverişliliği sebebiyle Adana ilinin en çok göç alan ilçesidir.

Adana 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 ipik 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 içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

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 batısında yola 2. Parsel konumunda çevresi Küçük Sanayi Alanı ile çevrili bölgede 8000 m² alanlı K.D.K.Ç.A E:1,20 yapılaşma şartlarına haiz arsa için 1.600.000.-TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumundan dolayı şerefiyesi düşüktür. (200.-TL/m²)

* Emsal-2: Sahibinden: 0 533 018 59 74

Değerlemeye konu taşınmazın hemen doğusunda, K.D.K.Ç.A kalan ve ayırık nizam, E:1,00, yapılaşma şartlarını haiz 36.000 m² arsa için 10.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın konumu ve imar durumu benzerdir. (278.-TL/m²)

* Emsal-3: Güneş Yapı: 0 324 459 70 32

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında E:1,00 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı 10.000 m² arsa için 2.500.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmaz yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından avantajlı durumdadır. İstenen fiyat pazarlığa açıktır. (250.-TL/m²)

* Emsal-4: Yeşiloba Emlak: 0 322 394 39 19

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1,2 km kuzey doğusunda yer aldığı beyan edilen, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı imarlı E:1,00, yapılaşma şartlarını haiz 4.600 m² arsa için 1.200.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından avantajlı durumdadır. (260.-TL/m²)

* Emsal-5: Sahibinden: 0 543 542 67 71

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.25 km batısında, Adana- Mersin yoluna cepheli konumunda, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E:1,00; Hmax:9,50 m yapılaşma şartlarını haiz 4.114 m² arsa için 830.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmaz, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, ulaşım kolaylığı bakımından şerefiyesi düşük durumdadır. (201.-TL/m²)

* Emsal-6: Sahibinden: 0 535 923 48 41

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2 km kuzey doğusunda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:1,20 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarını haiz 821 m² arsa için 200.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları, konumu ve ulaşım kolaylığı bakımından benzer durumdadır. (244.-TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

* Emsal-7: Bankacı Emlak: 0 532 713 38 76

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 3 km batısında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E=1,20 Hmax:11,50 m yapılaşma şartlarını haiz 14650 m² arsa içinde olmak üzere toplam 3600 m² kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 9.000.000.-TL bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumda olup yapı özellikleri bakımından daha iyi durumdadır. (2.500.-TL/m²)

* Emsal-8: Baraj Gayrimenkul: 0 544 261 02 41

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 9000 m² kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 8.500.000.-TL bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından şerefiyesi düşük, yapı özellikleri bakımından kötü durumdadır. (944.-TL/m²)

*** Emsal-9: Sahibinden: 0 532 151 23 86**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 2000 m2 kapalı kullanım alanına sahip zemin katlı 12 m yüksekliğindeki imalathane ve depo 2.300.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından dezavantajlıdır. (1.150-TL/m²)

*** Emsal-10: Sahibinden: 0 532 553 45 99**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, yeni inşa edilmiş, 370 m2 tek kat kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 450.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından avantajlı durumdadır. (1.216-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-11: Sahibinden: 0 322 346 45 00**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 5 km batısında konumlu, tavan yüksekliği 12 m olan 5000 m2 kapalı alana sahip depo 37.000.-TL/Ay bedel ile kiralıktır. Taşınmaz Adana-Ceyhan yoluna göre iç kesimde konumlu olup şerefiyesi düşüktür. (7,40-TL/m²/Ay)

*** Emsal-12: Sahibinden: 0 322 346 45 00**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, normal katta tavan yüksekliği 12 m olan 2236 m2 kapalı alana sahip depo ve iş yeri için 30.000.-TL/Ay bedel kira talep edilmektedir. Taşınmaz alanın küçük olması ve site içinde konumlu olmasından dolayı şerefiyesi yüksektir. (13,42-TL/m²/Ay)

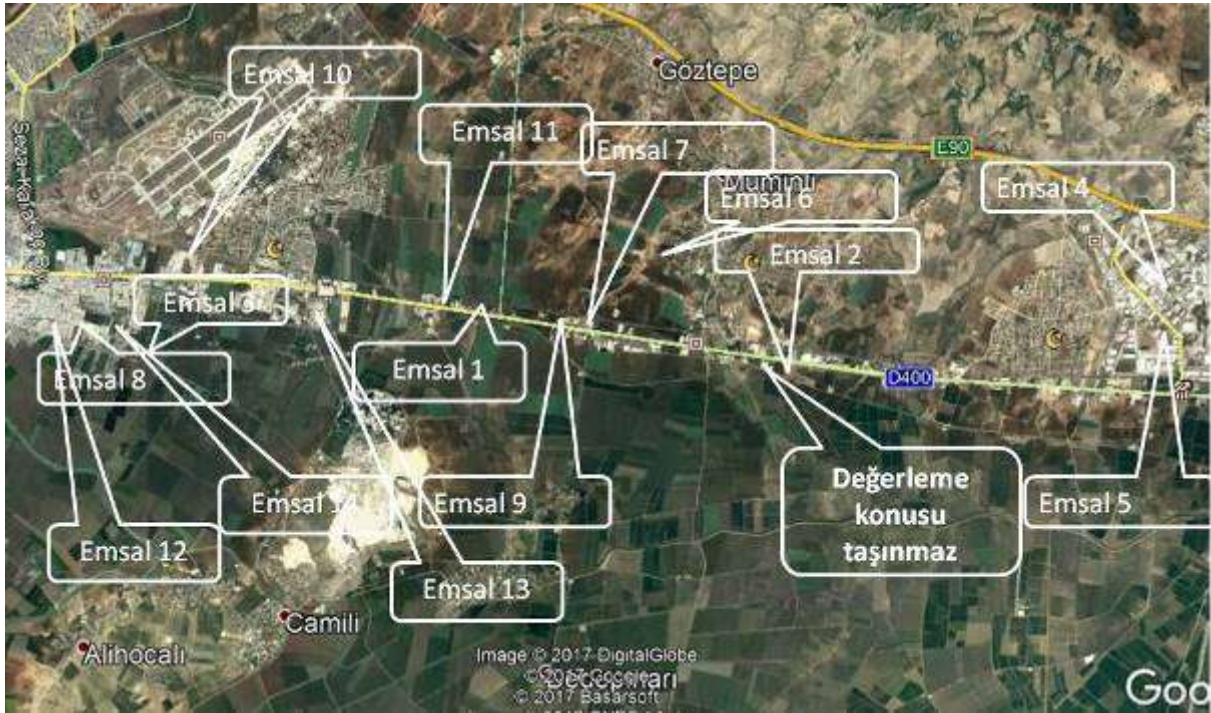
*** Emsal-13: Remodern Gayrimenkul: 0 534 833 23 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 4000 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 28.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz ana yola uzak olması nedeni ile şerefiyesi düşüktür. (7-TL/m²/Ay)

*** Emsal-14: Remodern Gayrimenkul: 0 534 833 23 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 1000 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 7.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz ana yola uzak olması nedeni ile şerefiyesi düşüktür. (7-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 belgesinin alınmış olması.
- D-400 Karayolu'na (Adana- Ceyhan Karayolu) cephesinin bulunması.
- Lojistik merkezlere yakın konumu.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- 1/1000 lik planın onaylanmamış olması

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 takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		1.600.000	10.000.000	2.500.000	1.200.000
ALAN	23.095,00	8.000	36.000	10.000	4.600
BİRİM M ² DEĞERİ		200	278	250	261
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-5%	10%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:1.20	E:1	E:1	E:1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-10%	-5%	-5%	-5%
FONKSİYON	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A	K.D.K.Ç.A
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-10%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	210	200	250	200	209

Salt Arsa Değeri	(1 / 1)	X	210 TL/M ²	X	23.095,00 m ²	=	4.850.000 ₺
------------------	---------	---	-----------------------	---	--------------------------	---	-------------

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 210.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 4.850.000-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 IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. Yapı 2 ayrı zaman aralığında tamamlanmış olmakla birlikte kullanım fonksiyonu ve bakım kriterleri göz önüne alınarak aralarında yaş farkı olmadığı kabul edilmiştir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı (Depo)		12.980,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-C)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		11.448.360,00 ₺
Amortisman	5%	572.418,00 ₺
Saha Düzenlemesi (Maktuen)		500.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		11.375.942,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		11.376.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	210 TL/M ²	X	23.095,00 M ²	=	4.850.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ				=	11.376.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					16.226.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 4.850.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 11.376.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 16.226.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti 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		9.000.000	8.500.000	2.300.000	450.000
ALAN	12.980,00	3.600	9.000	2.000	370
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	944	1.150	1.216
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-10%	0%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:1,20	E:1,20	E:1	E:1,20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	BENZER	İYİ
		-10%	-10%	0%	-5%
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		İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	5%	0%
KONUM		İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		-5%	5%	5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	10%	5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.150	1.375	1.039	1.208	973

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.150 TL/M² x 12.980,00 m² = **14.927.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.150.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 156 ada 2 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **14.927.000.-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. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %9'luk bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat 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		37.000	30.000	28.000	7.000
ALAN	12.980,00	5.000	2.236	4.000	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		7	13	7	7
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-5%	-10%	-5%	-10%
İMAR KOŞULLARI		E:1,20	E:1,20	E:1	E:1,20
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		10%	10%	10%	10%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	BENZER	İYİ
		10%	0%	0%	20%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		10%	-5%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-10%	15%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9,53	8,88	12,08	8,05	9,10

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	9,53 TL/M ²	x	12.980,00 m ²	=	124.000 ₺
------------------------------	---------	---	------------------------	---	--------------------------	---	-----------

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			124.000 ₺	x	12	=	1.488.000 ₺
-------------------------------	--	--	-----------	---	----	---	-------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 156 ada 2 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **124.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **1.488.000,00-TL**'dir.

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 depo binası 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 16.226.000.-TL (OnAltıMilyonİkiYüzYirmiAltı BinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

156 ADA 2 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.226.000-TL	4.250.648.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 19.146.680,-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

188

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Erenköy / D.172 737 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	SARIÇAM						
Mahalləsi							
Köyü	DAĞCI						
Sokağı							
Mevkii	DAĞCI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		15 2b 3	156	2	ha	m ²	
		21.095,00 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 8920965					
	Edinme Sebebi	Ticari REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicil Kurumu Ayni Sermaye Konulması ileminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4241	18	1693		06/05/2010	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Sahifelerin girilmesi zorunludur ve her bir sahife için ayrı ayrı maddesine arz edilmelidir.
** Tapu Sicil Kurumunun her bir sahifesi için ayrı ayrı maddesine arz edilmelidir.

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

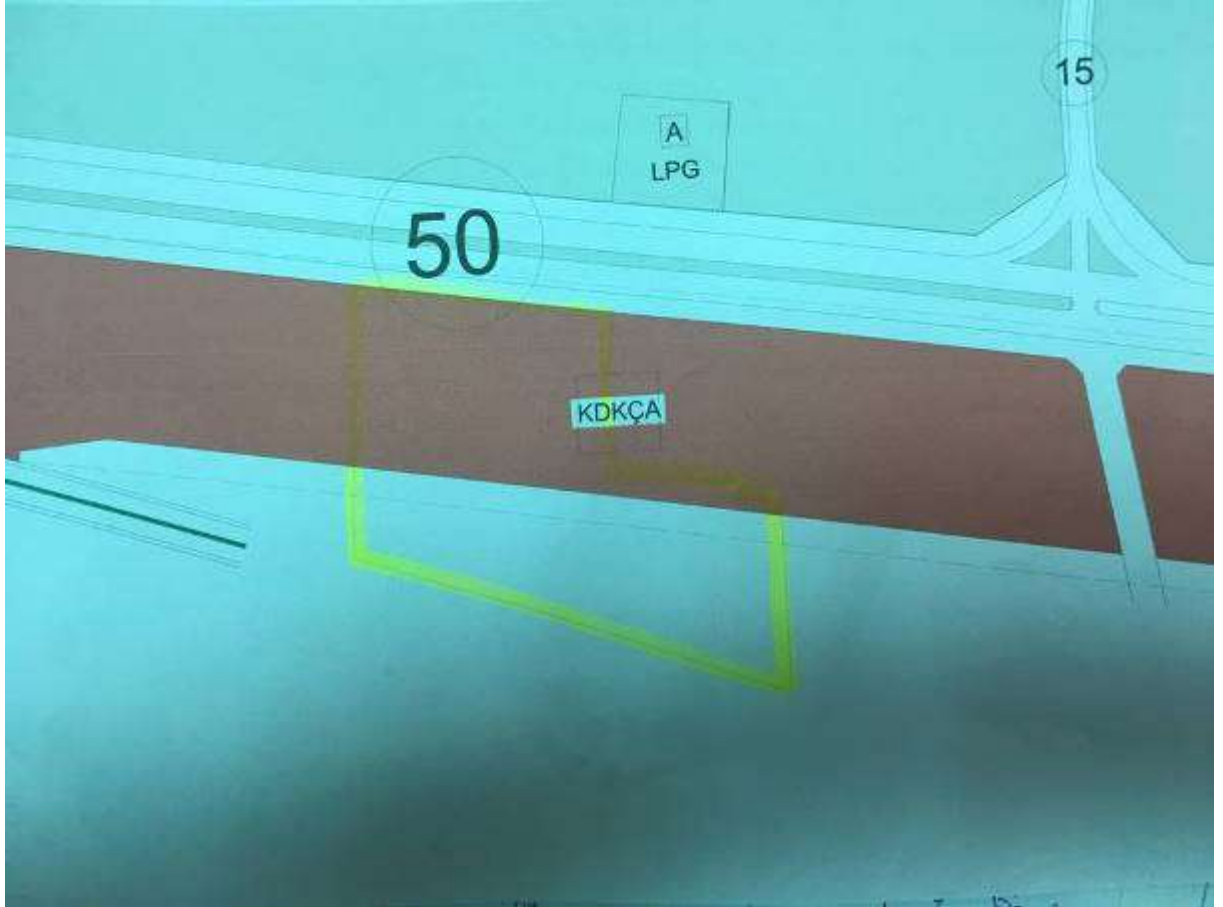
Evrak: Alan/ADEN PEKER		Tarih:11/10/2017 10:06:24 AM	
MakbuzNo:044717264597		BelgeNo:20171110-2317-P00460	
		BaşvuruNo:26439	
Teslimat Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	158/2
Teslimat ID:	8820965	Yüzölçümü(m2):	23095.00
İl/İlçe:	ATANA/YÜREĞİR	Ana Teslimat Mülkiyeti:	CELİK KARAKAS DEĞİR VE ARSA
Kurum Adı:	Yüreğir TM		
Mahalle/Köy Adı:	DAĞCI M		
Mevki:	DAĞCI		
Cilt/Sayfa No:	5/131		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
(H1) 107430998	(SN:6514373) KEVRAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VNO:7350641817	-	1 / 1	23095.00	Sarıçam TM Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Kurulması 06/05/2010 - 4241	-

(Rahin) Alacaklı (lar)	Borç	Paiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yerime	SDF Hakkı
(SN:258) AKRANK T.A.Ş. VNO:0150015264,	15400000.00TL	VİLLİK 937 D601888N	1/0	E.B.K.	Yüreğir TM 15/04/2014 - 11218	Yok

İMAR DURUMU (1/5000 Ölçekli)



İMAR DURUMU ONAY SÜRECİNDE (1/1000 Ölçekli Ruhsata Esas)

T.C. YÜREĞİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	İMAR ÇAPI Sayı : 166-SS Tarih : 02.12/2014						
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.							
PLAN NOTU: KONUT DIŞI KENTSEL GELİŞME ALANI							
Harita Durumunu İhtiyaç : A.F. Nebuliz	İmar Durumunu İhtiyaç : 567 parsel						
	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Miktarı	İmar Plan Onayı	Parselasyon Onayı
Kadastro						Tarih : / / 20	Tarih : / / 20
İmar	Dağı	15-B-156	2			Sayı : /	Sayı : /
Yapı Numarı	Ayrık		Kat Yüksekliği	Yönetmelik		Uygulama Notu :	
Kat Adedi	Serbest		Ana Kat	Yönetmelik			
TAKS	3		Subsanat	Yönetmelik			
KAKS	E=1.00		Ölçü Belgesi Manda	15.00 m			
Yapım İlg. Alanı			Yen Belge	Yönetmelik			
Bina Yüksekliği	6.75 m		Arka Belge	Yönetmelik			
Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnızca projeye taşınım ettirilebilir. İnşaat yapıldıktan sonra. İmar Planlarında bir değişiklik olmaz herhangi bir kısıtla edilemez. Bu belge 1 yıl geçerlidir.							
02.12.2014 Harita Şefi		10 Planlama Şefi		02.12.2014 İmar Müdürü			

YAPI RUHSATLARI

[illegible]



YAPI RUHSATI												141592364
1. Ruhsat Verilen Kurum: YATIRIMCI SİCİL NO: 076801				2. Ruhsat Verilen Yıl: 2015-106				3. Ruhsat Verilen No: 302.16				4. Ruhsat Verilen Tarih: 23.04.2015
5. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				6. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				7. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				8. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
9. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				10. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				11. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				12. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
13. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				14. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				15. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				16. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
17. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				18. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				19. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				20. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
21. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				22. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				23. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				24. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
25. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				26. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				27. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				28. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
29. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				30. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				31. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				32. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
33. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				34. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				35. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				36. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
37. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				38. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				39. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				40. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
41. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				42. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				43. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				44. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
45. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				46. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				47. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				48. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
49. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				50. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				51. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				52. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
53. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				54. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				55. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				56. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
57. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				58. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				59. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				60. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
61. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				62. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				63. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				64. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
65. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				66. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				67. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				68. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
69. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				70. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				71. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				72. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
73. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				74. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				75. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				76. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
77. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				78. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				79. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				80. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
81. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				82. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				83. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				84. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
85. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				86. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				87. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				88. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
89. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				90. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				91. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				92. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
93. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				94. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				95. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				96. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE
97. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				98. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				99. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE				100. Ruhsat Verilen Adres: ADANA YÖREGE

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

[illegible]

[illegible]



PROJE BİLGİLERİ

DEPO TATBİKAT PROJESİ								
 NFC MİMARLIK	NECİP FAZİL CENGİL MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ T.L.F : 0532 260 10 88 Ziyapaşa V.D.:6300424133 ADRES: CEMALPAŞA MAH.ORDU CAD.BARIŞ APT. 9 BLOK KAT:1 DAİRE:7 SEYHAN / ADANA			PROJE MÜELLİFİ ONAYI Necip Fazil CENGİL Mimar Oda Sicil No:35696 Dip. No:33675 				
	YAPI DENETİM ONAYI RAYDEN YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ Simsiyik Etiler Mah. Taksim Çarşısı No: 243 Arlutürk Apt. Adana Köyü / Beşiktaş / İSTANBUL Tel: (0212) 239 41 11 / 239 41 12 / 239 41 13 Tic. Sic. No: 291111 / Yapi Den. No: 302 Seyhan V.D. 162 910 3533 ŞÜKRİYE MİRAL YAPI DENETİM MÜHÜR PROJE VE YATIRIM ODA SİCİL NO: 35696 DENETİM NO: 35696 			BELEDİYE PROJE ONAYI RUHSATLI YAPIYA DEPO İLAVESİ			ONAYI  24.4.2015	
 M MİMARİ PROJE	ARSA BİLGİLERİ							
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
	ADANA	YÜREĞİR	DAĞCI	—	15 2B 3	156	2	23.095
 M MİMARİ PROJE	YAPININ BİLGİLERİ							
	SİNİFİ	SİSTEMİ	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		
	2C	PREFABRİK	1	2	3.136	1		
 M MİMARİ PROJE	YAPININ							
	SAHİBİ		REYŞAŞ G.Y.O. A.Ş.					
	MÜTEAHHİTİ							
	KULLANIM AMACI		DEPO					
FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MUELLİF MİMAR AİTTİR. MUVAFAKAT ALINMADAN HİÇBİR SEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOĞALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ. ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500								

Dip No: 53825

BELEDİYE PROJE ONAYI

ONAY

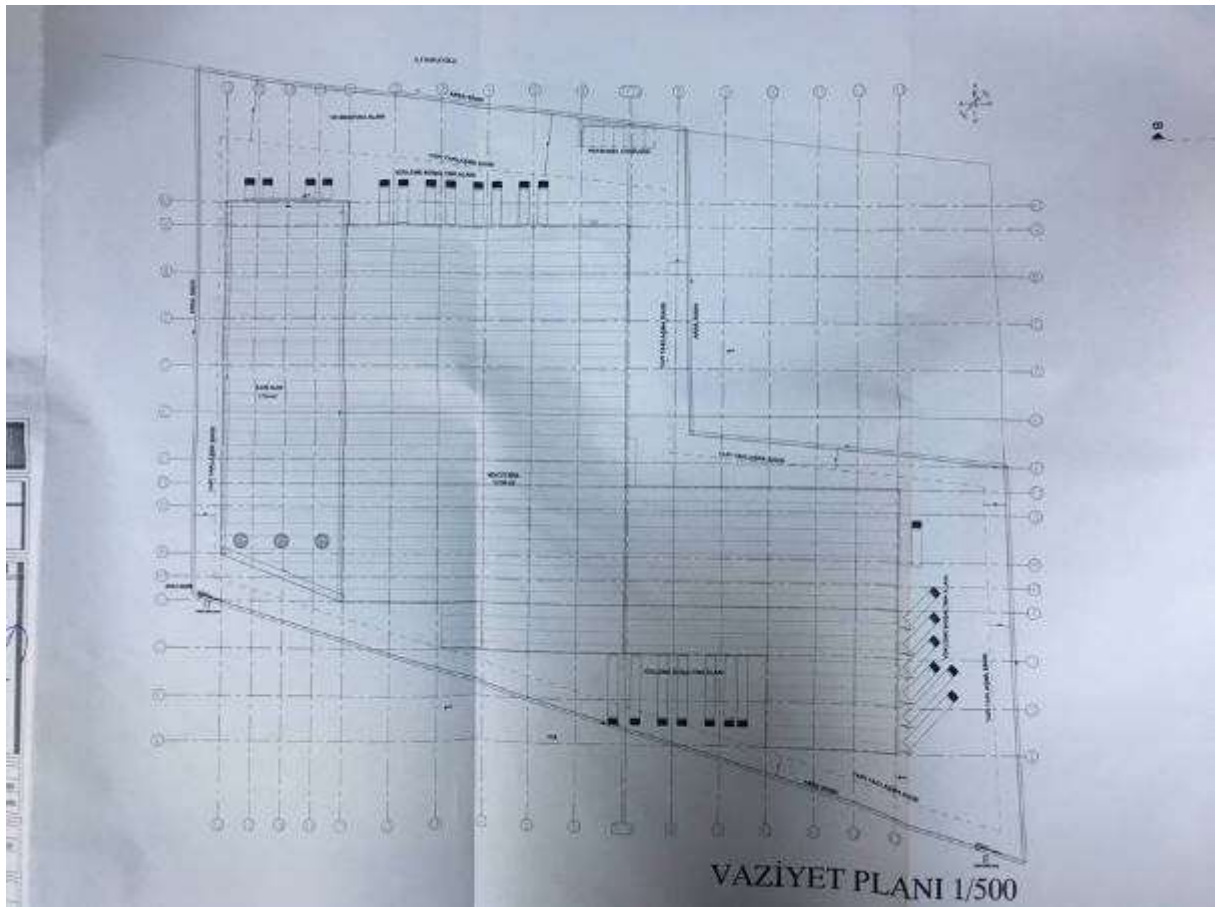
Ruhsat Tarihi	06.05.2015	No:	106
Sahibi:	Reysa Yatırım		
Mesul Fen Elemanı:	Bayden Y.O		
İnşaat Yeri	Yakapınar (Dagcı)	Ada	156
		Parsel	2

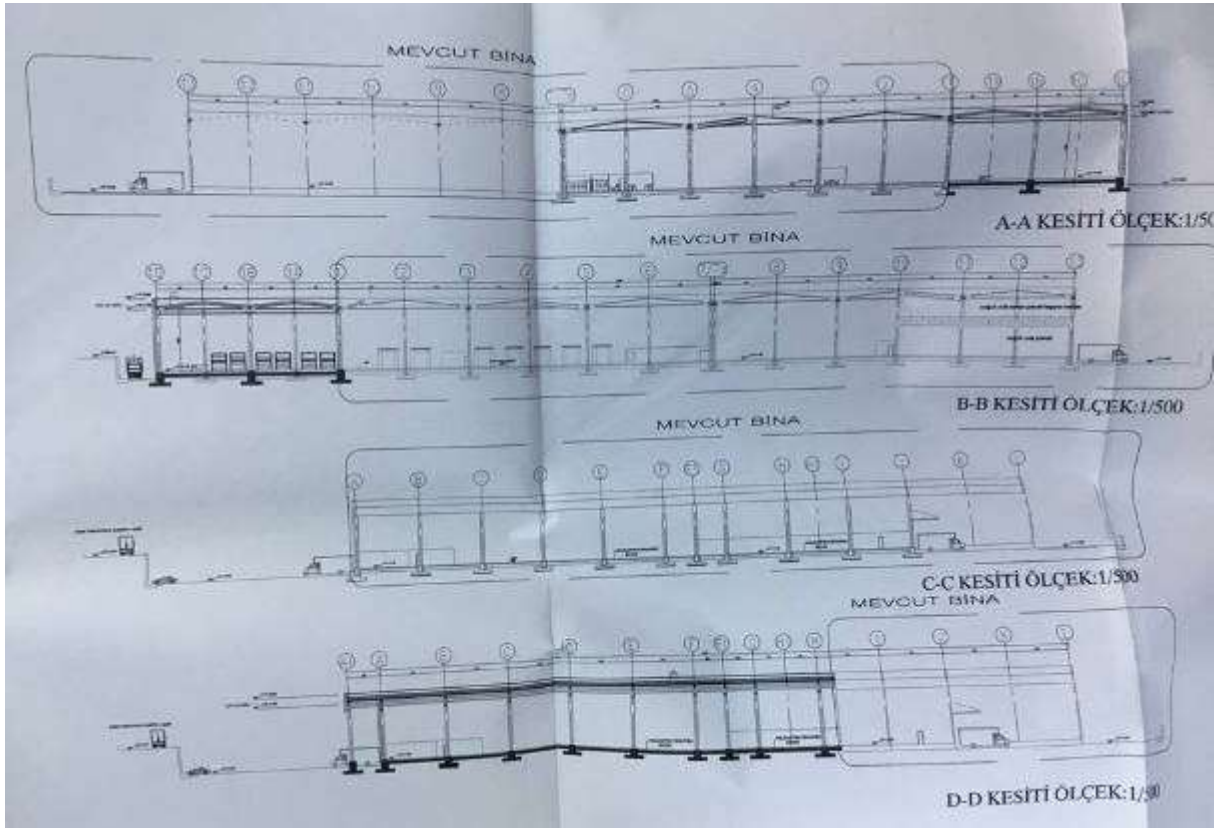
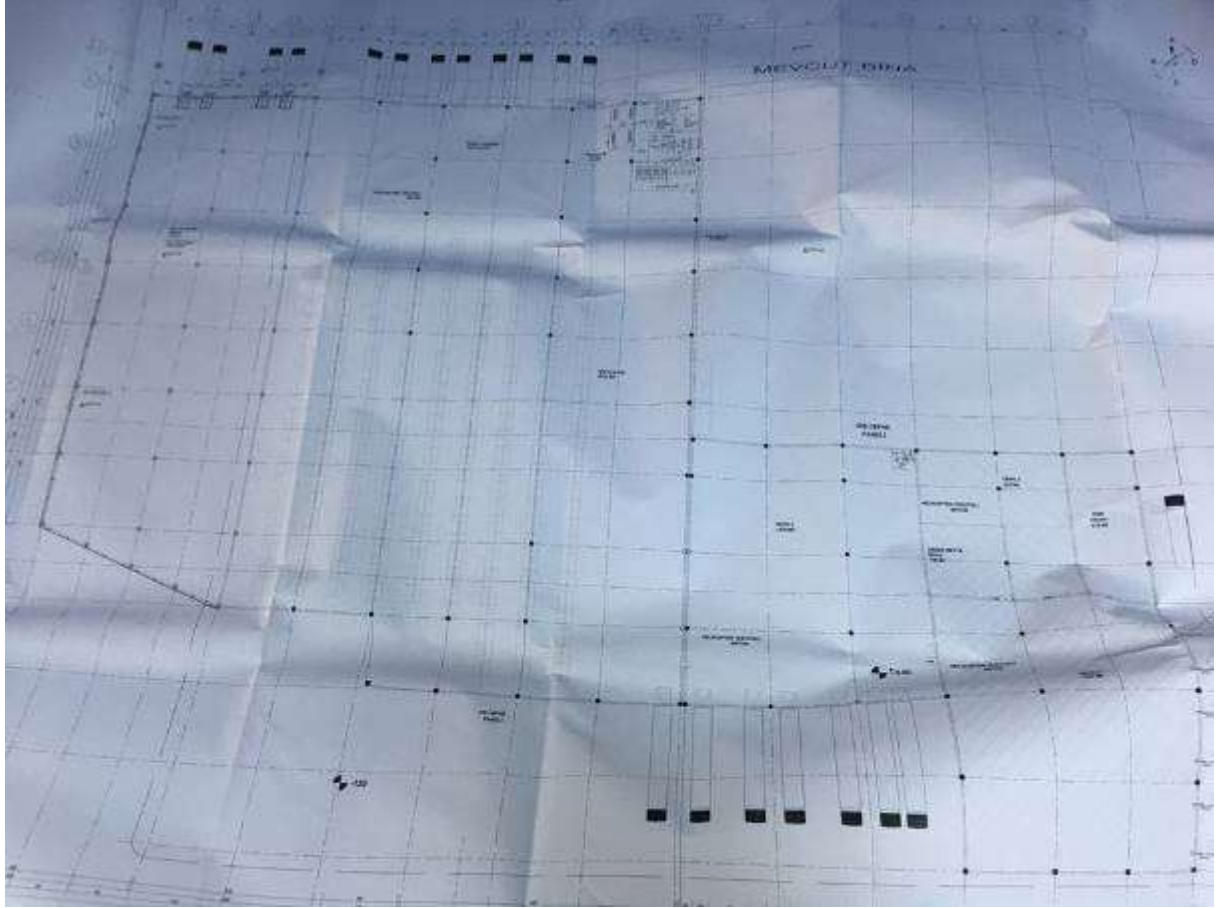
Yukarıda yazılı ruhsatnamedeki mesruhata göre izin verilen inşaatla ilgili bu proje tasdik edildi

06.05.2015...

İmza: *[Signature]*

Harun Bozdoğan
İmar ve Şehircilik Müdürü





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

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

BAŞBAKANLIK**Sermaye Piyasası Kurulu**Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**835**

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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr