

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ, HANLIKÖY MAHALLESİ, 143 ADA, 2 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI" VASIFLI
TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700040

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	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	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	28
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	28
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	28
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	28
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	29
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	29
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	32
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	32
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	35
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
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.....	37
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	38
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	38
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	39

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700040'tır.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 Ada 2 Parsel numarasında kayıtlı "Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri 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: Ahmet HASANOĞLU – SPK Lisans No: 401609

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'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 ilişkin 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 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 bilgilili 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 esas, 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

143 ADA – 2 PARSEL		
İLİ	:	SAKARYA
İLÇESİ	:	ARİFİYE
MAHALLESİ	:	HANLIKÖY
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G24C03C2A
ADA NO	:	143
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8584,68
NİTELİĞİ	:	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
CİLT NO	:	72
SAHİFE NO	:	7038
TARİH	:	02/03/2015
YEVMIYE NO	:	611
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

143 ADA 2 PARSEL

ARİFİYE Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15:44'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: KUYEY TÜR KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 8.700.000 TL bedelli, 1. Derece ipotek (02.03.2015 tarih- 611 yevmiye) bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

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 (DEVREDİLEBİLMESENE 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: 15:44'de 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

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 143 ada, 2 parsel, 14.06.2013 tasdik tarihli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında kalmakta ve ayrık nizam, E:0.60, Hmaks:8 m yapılaşma şartlarına haizdir.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

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

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 01.06.2015 gün ve bila onay sayılı mimari proje incelenmiş; 01.06.2015 gün ve 76/53 sayılı yapı ruhsatı ve 07.10.2015 gün ve 76/124 sayılı yenileme ruhsatı ile 18.11.2015 gün ve 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 1 katlı, toplam 5144,84 m2 Ofis ve İşyeri ile 399,55 m2 ortak alan (Sığınak) olmak üzere toplam 5544,39 m2 kapalı alanlı yapı için düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari 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 yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Sakarya Adavizyon Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı 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: 15:44'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz, 02.03.2015 tarihinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 143 ada, 2 parsel, 14.06.2013 tasdik tarihli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında kalmakta ve ayrık nizam, E:0.60, Hmaks:8 m yapılaşma şartlarına haizdir. Plan tasdik tarihi 2013 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

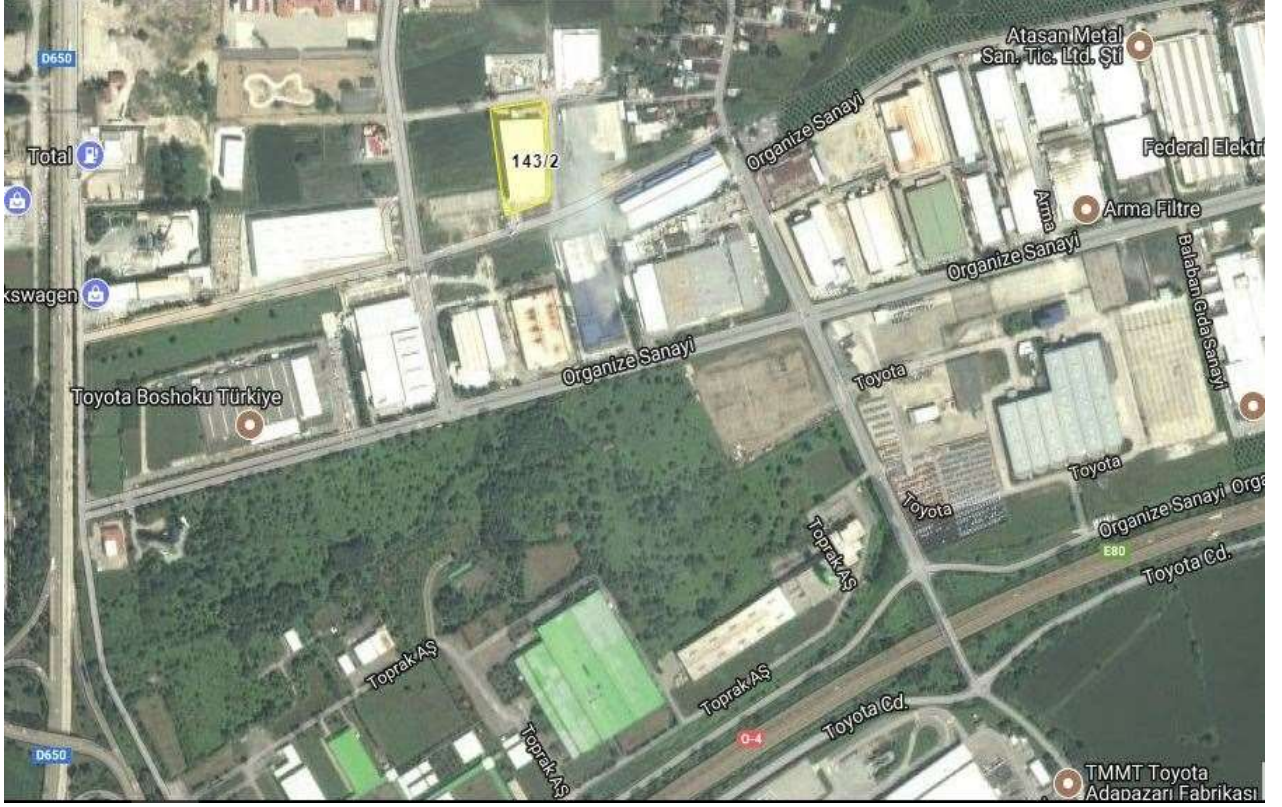
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada, 2 parselde yer almakta ve N: 40,721518 E: 30,389986 coğrafi koordinatlarda konumlandır. Değerleme konusu taşınmaz maliki tarafından depo/imalathane, idari bina (Ofis) olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı Hanlıköy Mahallesi, D-100 Adapazarı-Düzce karayolunun hemen güneyinde, TEM Anadolu Otoyolunun kuzeyinde ve D-650 (Adapazarı-Eskişehir) karayolunun hemen doğusunda yer almaktadır. Dolayısı ile bölgeye ulaşım, D-100 ve D-650 karayolları üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmaza Ulaşım: D-650 karayolu üzerinde kuzey yönlü ilerlenirken TEM Adapazarı gişelerinden hemen sonra sağa dönülerek Sakarya 1.OSB yoluna girilir, yaklaşık 500 m ilerlenir ve sola 6. Sokağa girilir. 6. Sokak üzerinde yaklaşık 185 m ilerlenir ve sağa Sınır Sokak'a girilir. Sınır Sokak üzerinde doğu yönlü yaklaşık 145 m ilerlendiğinde taşınmaz sol cephede yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/ imalathane olarak kullanılan küçük/orta/büyük ölçekli yapılar, kırsal yerleşim alanları, benzer nitelikte boş araziler yer almaktadır. Taşınmazın hemen doğusunda Sakarya 1.OSB, kuzeyinde Hanlı Küçük Sanayi sitesi yer almaktadır. Bölgede altyapı hizmetleri verilmekte olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölge Arifiye Belediyesi sınırları içerisindedir. Taşınmaz Sakarya il merkezine ~ 5 km, Arifiye ilçe merkezine ~ 3 km, D-100 Karayoluna ~2 km ve TEM Adapazarı gişelerine ise ~1,5 km mesafededir.





4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, ANDROİD Sitesi, No:102/Z1 adresinde yer alan 143 ada 2 parselde kayıtlı 8.584,68 m² yüzölçümlü “TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılarıdır. Parsel üzerinde 2015 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı depo, işyeri-ofis ve sığınaktan oluşan yapılar bulunmaktadır. Projesinde ve mahallinde, zemin katı, yaklaşık 5145 m² brüt alanlı depo ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır. Asma katta yaklaşık brüt 400 m² alanlı ofis bölümü yer almaktadır. Taşınmazın etrafı beton duvar ve üzeri tel çit ile çevrilmiştir. Parsel sınırları içerisinde yaklaşık 3400 m² alanda saha betonu mevcuttur.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: IV-B
Yapının Yaşı	: 2
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	: PANEL KAPLAMA
Çatı	: PANEL KAPLAMA
Isıtma-Soğutma:	VAR
Yangın Tesisatı	: VAR
Diğer	: -

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 2015 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş tek depo, işyeri-ofis ve sığınaktan oluşan yapılar bulunmaktadır. Projesinde ve mahallinde, zemin katı, yaklaşık 5145 m² brüt alanlı depo ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır. Asma katta yaklaşık brüt 400 m² alanlı ofis bölümü yer almaktadır. Taşınmazın etrafı beton duvar ve üzeri tel çit ile çevrilmiştir. Parsel sınırları içerisinde yaklaşık 3400 m² alanda saha betonu mevcuttur. İdare Binası; Asma katta yer almakta olup toplam 400 m² brüt alana sahiptir. Depo kısmı IV-A, ofis kısmı IV-B yapı sınıf ve grubunda inşa edilmiş olup ofisler, mutfak, banyo-wc ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.

Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
Depo/İmalathane		5145,00 m ²
İdare Binası	Çalışma odaları, Mutfak, Çay ocağı, Dinlenme odası, Wc ve Duşlar	400,00 m ²
		5.545,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede **depo/imalathane binasının** zeminleri brüt beton, duvarları panel kaplı ve boyalıdır. Giriş kapısı demir imalattır. **Asma katta ofislerde** zeminler laminant parke, ıslak mekanlarda seramik kaplanmış; duvarlar ve tavanlar boyalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler pvc doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe panel kaplama, çatı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.





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. 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 belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/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			Yıl	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 ⁽¹⁾										Address Based Population Registration System (%)										
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 509 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007	
2008 ⁽²⁾	71 517 100	36 901 164	35 615 946	53 611 723	26 346 606	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 961 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾	
2009	72 561 312	36 462 476	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 510	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	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010	
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 853 571	28 532 131	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	75 627 364	37 956 168	37 671 218	58 448 431	29 348 238	29 100 281	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	6 489 722	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	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 923 134	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	79 818 871	40 043 550	39 771 221	73 671 748	36 536 018	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, 1927-2008 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yıl sonuçları oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde/ilçe ve köyler nüfus nüfusları belirlenirken Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilçe merkezi ve ilçe köyleri için nüfus verileri Adres Veri Tabanı (AVT) içinde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünme ve birleşim işlemleri dikkate alınmıştır.

(3) İl merkezi için göre "il ve ilçe merkezleri" ve "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 1747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) İl merkezi için göre "il ve ilçe merkezleri" ve "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6388 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2008 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, legal entity 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 difference in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 3747.

(4) The main reason of the major difference in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6388.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmini edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde ve köyler nüfusları belirlenirken, Nüfus ve İstatistik Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından, Ağrı merkez ve ilçe kayıtları üzerine il/ilçe Adrese Veri Tabanı (İAVT)'nda yerleşen yerleşim olarak yapılan idari bölünüş ve sınırlar köylük değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 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 province, 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 registers and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province 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 "province 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.

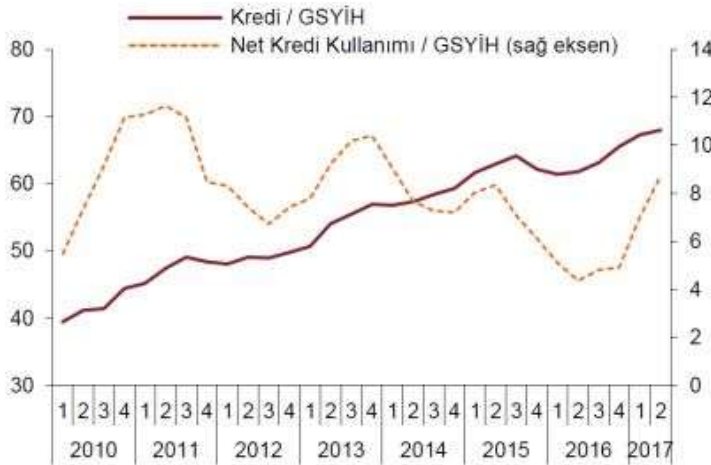
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından 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 karşı 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 arındırılmıştır. 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 aralar 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)

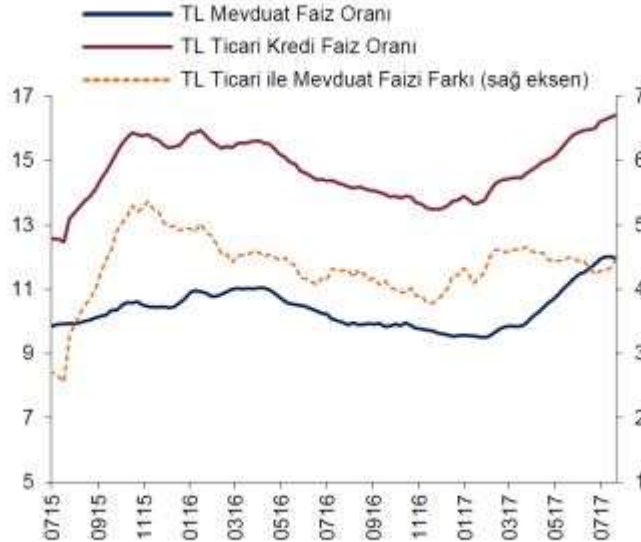


Kaynak: TCMB ve GYODER

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.

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

SAKARYA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM: (KOORDİNATLARI: 39°,37',5" KUZEY, 27°,55',33" DOĞU)

Sakarya ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer almaktadır. Doğuda Düzce, güneyde Bolu ve Bilecik, batıda İzmit ve Bursa, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. 1954 yılına kadar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde İl olarak Sakarya adını almıştır. 1954 tarihinde İl olarak Sakarya adını almıştır.



tamamını kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Sakarya ilinde; 16 ilçe, Büyükşehirle beraber 17 belediye yer almaktadır. Merkez ilçe nüfusu 184.000, çevresiyle birlikte 306 bin nüfusa sahip Adapazarı, Bakanlar Kurulu'nun, 06.03.2000 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 593 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Söğütli ve Ferizli ilçelerini de kapsamına alarak Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Ardından yayınlanan 23 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazetede 5216 sayılı kanun ile; 7 ilçe belediyesi ve 14 ilk kademe belediyesini sınırlarına dahil etmiştir. Bugün itibarıyla, Sakarya Büyükşehir Belediyesi il sınırlarının

Konum itibarıyla ülkemizin sosyo-ekonomik açıdan en gelişmiş yöresi olan Marmara Bölgesini Anadolu'nun diğer bölgelerine bağlayan ana ulaşım akışı üzerinde yer alması ilin iç turizmine de büyük canlılık getirmektedir. Özellikle termal kaynaklar bakımından oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Bulunduğu coğrafyanın yer altı ve yerüstü zenginlikleri Sakarya'yı bugün gelişmekte olan Türkiye sanayisinin en gözde illerinden birisi durumuna gelmiştir. TEM ve D-100 (Eski E-5) uluslararası karayolları ile Haydarpaşa-Arifiye demiryolu hattı Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan uluslararası karayolu ulaşımı olarak Sakarya'nın coğrafi konumunu öne çıkarmaktadır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2016
Sakarya Nüfusu	459.052	548.747	683.061	756.168	977.000

1970 nüfus sayımında 459.052 olan il nüfusu, 2016 sonu itibarıyla nüfus 977.000 kişiye ulaşmıştır. İl nüfusunun % 75,4'ü (680,310) şehirde, % 24,6'sı (221.957) kırsal alanda yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı %0,154, ilin yüzölçümü 4.817 km² olup, km²'ye il genelinde yaklaşık 187 kişi düşmektedir.

İl	Toplam Nüfus (2011)	Şehir Nüfusu	Kırsal yerleşim Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Sakarya	977.000	736.000	241.000	4.821 km ²	202 kişi/km ²

Sakarya ili, ülke illeri arasında, sanayi sektörü sıralamasında 33. sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 18. ve kişi başına GSYİH bakımından 19. sırada yer almaktadır. Sakarya'daki ihracat yapan KOBİ ve büyük sanayi kuruluşları ihracat açısından ilk 10 il arasına girmiş bulunmaktadır. Sakarya dış ticarete ülkenin önde gelen illeri arasındadır. 2010 yılı ihracatı 1.678.174.000 USD, ithalatı ise 1.005.091.000 USD'dir. 2010 yılında ihracatın ithalatı karşılama oranı %166 olmuştur. 2012 yılı ihracatı 1.828.537.000 Dolar, ithalatı ise 1.149.585.000 Dolar'dır. 2012 yılında ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 olmuştur.

İl'de Sakarya Üniversitesi Merkez Kampüsü sınırları içinde "Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TEKNOPARK)" kurulmuştur. SATSO bünyesinde İGEME Temsilciliği kurulmuş, bu temsilcilik aracılığı ile firmalara dış ticaret konusunda bilgi ve eğitim desteği verilmektedir. İlde; Cumhuriyetin ilk yıllarında ağaç işleri imalatı, ipek atölyeleri, un fabrikaları ve kiremit-tuğla fabrikaları kurulmuş, buna bağlı olarak ta ticaret küçük el sanatları (sepetçilik, papuçculuk, semercilik vb.) oldukça gelişmiş bir seviyede idi. Sanayi ve Ticaretteki bu hareketlilik sebebiyle ilde finans açısından da "Adapazarı İslam Ticaret Bankası" kurulmuştur.

Sakarya'da KOBİ'lerin devreye girmesiyle imalat sanayi çeşitlenmiş, ihracata yönelik rekabet edebilen bir üretim yapısı oluşmuştur. Referans olabilecek büyük ölçekli (Toyota - Otocar - Otokur vb.) otomotiv, tekstil ve gıda sanayi işletmelerinin devreye girmesiyle, Sakarya'nın ekonomisi ve sanayisi bugünkü seviyesine ulaşmıştır. İl'de tarım, ticaret, sanayi sektörü ve ulaştırma, haberleşme ağırlıklı bir "Sosyo-ekonomik" yapı görülmektedir. Sakarya'da 2 Sanayi ve Ticaret Odası, 2 Ticaret Borsası, 74 Esnaf ve Sanatkarlar Odası ve 590 ticari kooperatif bulunmaktadır.



- Sakarya ili'nin Türkiye içindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Sakarya'dan Karayolu ile ulaşım 3 aks üzerinden yürümektedir. Bunlardan en eski ulaşım aks D100 karayolu- İstanbul-Ankara karayolu olup Sakarya il sınırlarından geçmektedir.

D650-Sakarya-Eskişehir ve devamında Afyon-Antalya karayolu Sakarya il sınırları içerisinde, Adapazarı, Arifiye, Geyve ve Pamukova ilçeleri sınırları içerisinde geçmektedir ve önemli bir ulaşım aksıdır.

E80 (TEM) Otoyolu; Sakarya il sınırları içerisinde Adapazarı, Sapanca, Akyazı ve Hendek ilçelerinde gişeler vasıtasıyla giriş ve çıkış imkanları sağlamaktadır.

Demiryolu

Sakarya'da demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatlar Pamukova, Geyve, Arifiye ve Sapanca ilçe sınırlarından geçmekte olup hızlı tren hattının Pamukova ve Sapanca ilçelerinde yolcu durakları mevcuttur. Son yıllarda Haydarpaşa-Adapazarı tren hattının yeniden faaliyete geçirilmesi çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca Karasu-Adapazarı demiryolu hattı inşaatı ihalesi yapılmış olup tamamlanması beklenmektedir.

Deniz Yolu

Sakarya coğrafi konumu itibarıyla Karasu, Kocaali ve Kaynarca ilçelerinden Karadenize komşu durumdadır. Ancak maalesef Sakarya ilinde deniz ulaşımı yapılmamaktadır. Karasu ilçesine yapılan Limanın yapılmasına rağmen halen çok cüzi miktarda hizmet vermektedir. İhalesi yapılan Karasu-Adapazarı Demiryolunun tamamlanması ile birlikte denizyolu ile yolcu ve yük taşımacılığının başlaması beklenmektedir.

ARİFİYE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

TARİHÇE

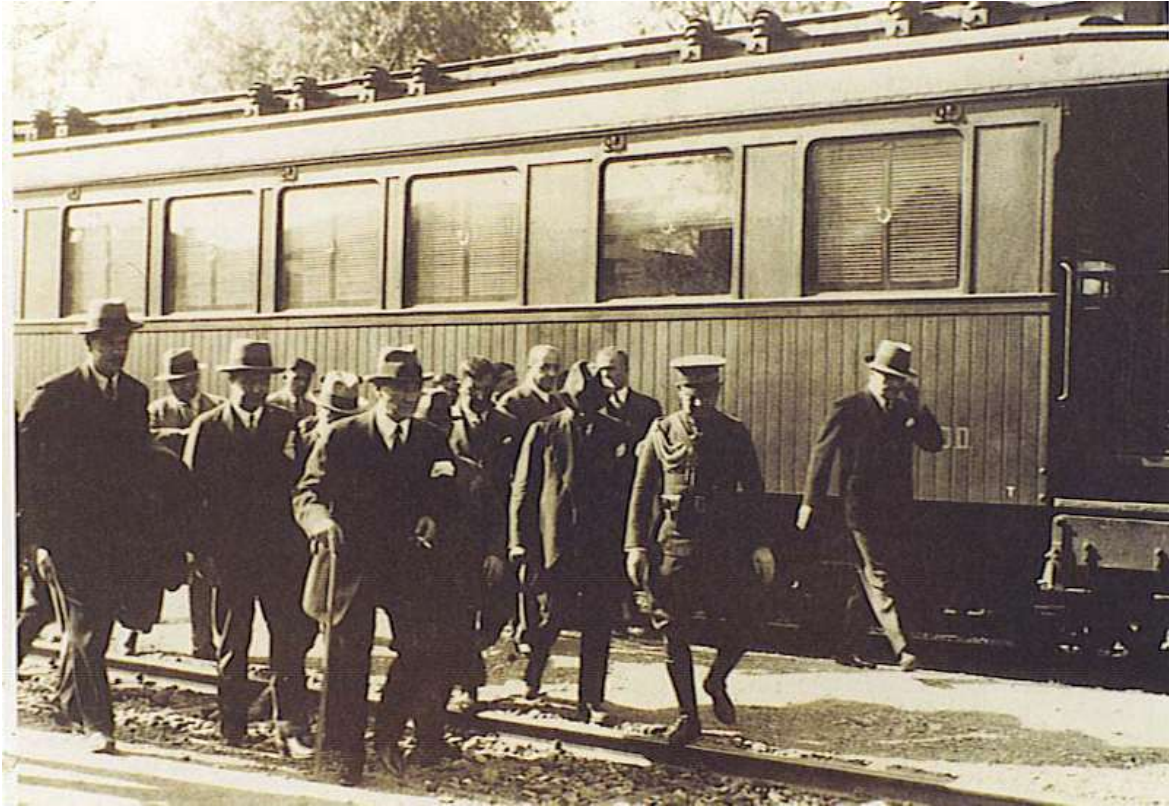
Arifiye'nin tarihi İpek Yolu üzerinde kalması sebebiyle diğer ulaşım yolları da bu güzergahtan geçmiştir. Eski Ankara-İstanbul karayolu 1963 yılına kadar bedenin içinden geçmekteydi. TEM Otoyolu da 1987 yılında ilçeden geçirilmiştir. 1887 yılında tamamlanan İstanbul-Bağdat demiryolu da Arifiyeden geçmektedir. 1899 yılında Adapazarı-Arifiye yolu hizmete girdiğinde ilçe tam bir kavşak noktası, dolayısı ile Anadolu'ya açılan bir kapı konumuna gelmiştir.

1954 yılına kadar Adapazarı, Kocaeli iline bağlı bir kasaba olduğundan Arifiye'de Sapanca'ya bağlı bir nahiye idi. Cumhuriyetin ilk yıllarında Arifiye'ye yerleşen Osmanlı göçbeleri ile nüfus mübadeleleri sonucu Karkaslardan Müslüman Gürcü, Abaza ve Çerkesler, Balkanlardan Müslüman Arnavut, Boşnak ve ayrıca Bulgaristan, Romanya ve Kırım'dan gelen soydaşlarımızın yerleştiği engin bir insan ve kültür mozaiği oluşmuştur. Bölgede zenginliği ve yardımseverliğiyle anılan Arif Beyin adı 1850 yıllarında verilerek köyün adı Arifiye olmuştur. 1956 yılında Arifiye ve Kalaycı mahallelerinin birleşmesi ile Arifiye Belediyesi kurulmuştur.

1940 yılında açılan Arifiye Köy Enstitüsü ve Arifiye Topçu Alayı (bugün Tank Palet Fabrikası olarak hizmet vermektedir) beldenin tanınmasında büyük etken olmuşlardır.

Arifiye'nin ilçe olması ile birlikte Organize Sanayi Bölgesi, Dörtüol Sanayi Sitesi, 1nci Ana Bakım Merkez Komutanlığı ile E-25 Karayolu boyunca sıralanmış irili ufaklı birçok sanayi tesisi ilçe bünyesine katılmıştır.

Arifiye, 22.03.2008 gün ve 26824 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla Hanlı ve Nehirkent Beldelerinin Belediye Tüzel kişiliklerinin kaldırılarak Arifiye'ye bağlanması ile ilçe olmuştur.



COĞRAFI YAPI VE NÜFUS

Arifiye Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır Arifiye'nin doğusunda Erenler İlçesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır.

Arifiye İlçesi Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört Yol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik-Eskişehir yolu kullanılarak da diğer şehirlere ulaşılmaktadır.

Bölgede Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin ortak etkileri görülmektedir. Bu yüzden zaman zaman her iki iklim kuşağına ait özellikleri görülmesi doğaldır. Hava sıcaklığı ortalamaları yaz aylarında 20-24 derece kış aylarında 4-8 derece arasında değişir. Daha çok cephesel daha az orografik yağış türlerinin görüldüğü bölgede metre kareye düşen yıllık yağış miktarı 650-750 mm arasında değişmektedir.

Kuzeyi ve güneyi topografya eğimi bakımından birbirlerinden çok farklıdır. Kuzeyde ve dar bir şerit halinde doğuda mostra veren alüvyonda eğim %5'in altındadır. Güney kesiminde daha çok %5-10 olmak üzere %10-15, %20-25, %35-40 ve dar bir alanda %50-60 değerlerine sahip değişken bir topografya bulunmaktadır. Özellikle Örencik Formasyonunun Kuzey Anadolu Fayı'ndan etkilendiği kesimlerde topografik eğimler yüksektir. Buna karşın Örencik Formasyonunun orta ve güneydoğu kesimlerinde %5-10 eğim değerleri bulunmaktadır.

Belde sınırları içinde bulunan büyük, orta ve küçük ölçekli çok sayıda sanayi kuruluşu Arifiye'yi sürekli göç alan ve nüfusu artan bir yer haline getirmiştir.



Arifiye'de 1960' tan bu yana beşer yıllık Nüfus sayımı sonuçlarına göre;

YILLAR	NÜFUS
1960	2.827
1965	4.972
1970	6.269
1975	7.690
1980	8.899
1985	10.945
1990	13.111
2000	18.580
2007	24.148
2008	38.293

Bu verilere göre nüfus büyümesi yöntemi ile 2030 yılında 115.000'e ulaşılacağı hesaplanmaktadır. SAKARYA ili ARİFİYE ilçesinin **2016** yılı sonu itibarıyla ilçe toplam nüfusu **40568** dir. Yapı Yasaklı bölgelerin oluşması ve Jeolojik - Jeoteknik yönden yapılaşmaların kat adetlerinin azaltılması sonucu nüfus 2030 itibarıyla 62.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

EKONOMİ

Arifiye'de genelde tarım ve hayvancılık ön planda iken, 1970'li yıllardan sonra giderek azalmaya başlamıştır. Goodyear Fabrikasının kurulmasına müteakip ülkemizin önde gelen Toyota, Otoyol, Otokar, Fruehauf, Tırsan ve Reysaş gibi firmalarının yapmış olduğu yatırımlar bölgeyi sanayi için gözde bir konuma getirmiştir.

SAKARYA OTO SANAYİ SİTESİ

Marmara Bölgesinin en önemli oto sanayisinde biri olan Sakarya Oto Sanayi Sitesinin büyük bir bölümü ilçe sınırları içinde kalmaktadır.

1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Planlama Kurulunun 07.06.1993 tarihli kararı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının bu karara istinaden saptadığı tamamı Arifiye İlçesinde, Kuzeyinde Hanlı Belediyesi, Güneyinde Ankara - İstanbul TEM Otoyolu, Doğusunda Sakarya Nehri ve Batısında E - 25 Eskişehir Adapazarı yolu ile sınırlanmış 162 Hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. 162 hektarlık alanın 13.6 hektarı yollara 23.5 hektarı yeşil alanlara 3.8 hektarı Sosyal Tesis ve Teknik Destek alanlarına ve de 121.1 hektarı da Sanayi Parseli olarak ayrılmıştır. 121.1 hektardan oluşan sanayi alanı kuruluş anında irili ufaklı 63 adet sanayi parseline bölünmüştür. Altyapı çalışmaları 1995 yılında başlamış 2005 yılı sonu itibarı ile Doğalgaz, Asfaltlama, Hızlı İnternet dahil tamamı bitirilmiştir. O tarih itibarı ile Alt yapı yatırımlarına Yirmi İki Milyon Dolar civarında harcama yapılmış ve hizmete sunulmuştur. Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesinde ilk fabrika inşaatı 1995 yılında başlamış ve 1997 yılında bitirilmiştir. Bugün için bütün Parsellerin tahsisi yapılmış, tahsisi yapılan arsalardan da 62 adedinde fabrika binaları bitmiş olup üretim devam etmektedir. Bölge sektörel açıdan incelendiğinde ağırlıklı Otomotiv yan sanayi olmak üzere Tekstil, Metal İşleri, Makine İmalatı, Elektrik - Elektronik,

İnşaat ve ilaç sektörü temsilcilerinden oluşmaktadır. Ekonomideki dalgalanmalara bağlı olarak da 6500 ile 7500 civarında işçi çalışmaktadır.

SAKARYA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

D-100 Karayolu ile TEM otoyolunun kesiştiği noktada Hanlı bölgesindeki Eski Mısır Araştırma Merkezi'nin alanında yapımı tamamlanarak hizmete giren Şehirlerarası ve İlçeler Otobüs Terminali, ilimizin dışa açılan kapısı konumundadır. Yeni Terminalin toplam arsa alanı 83.076 metrekaredir. İnşaat alanı ise 24.000 metrekaredir. Terminalin içerisinde modern bir yapıda olması gereken her unsur düşünülmüştür. Otobüsler için geniş peronlar, yolcuların ve işletmelerin kolaylıkla kullanabileceği yazıhaneler, alışveriş yapılabilmesi için dükkanlar, bürolar, bekleme alanları, kafeteryalar ve daha birçok mekanlar mevcuttur. 30 Eylül 2011 tarihinde hizmete giren Şehirlerarası Otobüs Terminali ilçeye canlılık getirmiştir.



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 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: Sahibinden: 0 532 321 55 20**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda (komşu parsel), taşınmazla aynı imar şartlarında, 4200 m² arsa 200.-\$/m² (yaklaşık 770.-TL/m²) birim fiyattan satışta. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (770.-TL/m²)

*** Emsal-2: Birik Emlak: 0 533 627 64 32**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, taşınmazla aynı imar şartlarında 4000 m² arsa, 850.-TL/m² birim fiyattan satışta. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (850.-TL/m²)

*** Emsal-3: Derya Gayrimenkul: 0 532 694 46 61**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda (OSB içerisinde), TAKS:0.55, KAKS:0.70 şartlarında yapılaşmaya uygun, 2600 m² arsa 188.-\$/m² (yaklaşık 720.-TL/m²) birim fiyattan satılıktır. OSB

içerisinde yer alan emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (720.-TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-4: Gün Emlak: 0 532 651 33 85**

Taşınmaza yakın konumda (OSB içerisinde) parsel alanı, 49982 m², kapalı alanı 18391 m² olan Fabrika/İmalathane 43.750.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal, yapılaşma şartları, konumu ve alt yapı imkanları bakımından taşınmaza göre avantajlı durumdadır. (2.378.-TL/m²)

*** Emsal-5: Adapazarı Emlak: 0 532 360 32 82**

Hanlı Küçük Sanayi sitesinden 1050 m2 arsa içerisinde, 1000 m2 kapalı alanlı imalathane 2.000.000.-TL bedelle satılıktır. (2.000.-TL/m²)

*** Emsal-6: Beyenal Gayrimenkul: 0 532 637 75 52**

Sakarya İli, Erenler İlçe merkezinde, 5500 m2 arsa içerisinde, 3400 m2 kapalı alanlı, kat yüksekliği 9 m olan depo 8.500.000.-TL bedelle satıktır. Emsal, konumu, ulaşım kolaylığı ve alt yapı imkanları bakımından taşınmaza göre oldukça avantajlı durumdadır. (2.500.-TL/m²)

*** Emsal-7: Çiçek Gayrimenkul: 0 535 616 17 33**

Sakarya 1. OSB içerisinde, 987 m2 arsa üzerinde, 700 m2 kapalı alanlı tekstil fabrikası 1.650.000.-TL bedelle satıktır. Emsal, konumu, ulaşım kolaylığı ve alt yapı imkanları bakımından taşınmaza göre oldukça avantajlı durumdadır. (2.357.-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-8: Eti Gayrimenkul: 0 532 111 54 11**

Sakarya 1. OSB içinde, 5000 m2 kapalı alanlı depo aylık 20.000.-€ (yaklaşık 90.000.-TL/Ay) bedelle kiralıktır. Taşınmaz emsale göre konumu bakımından avantajlı durumdadır. (18.-TL/m²/Ay)

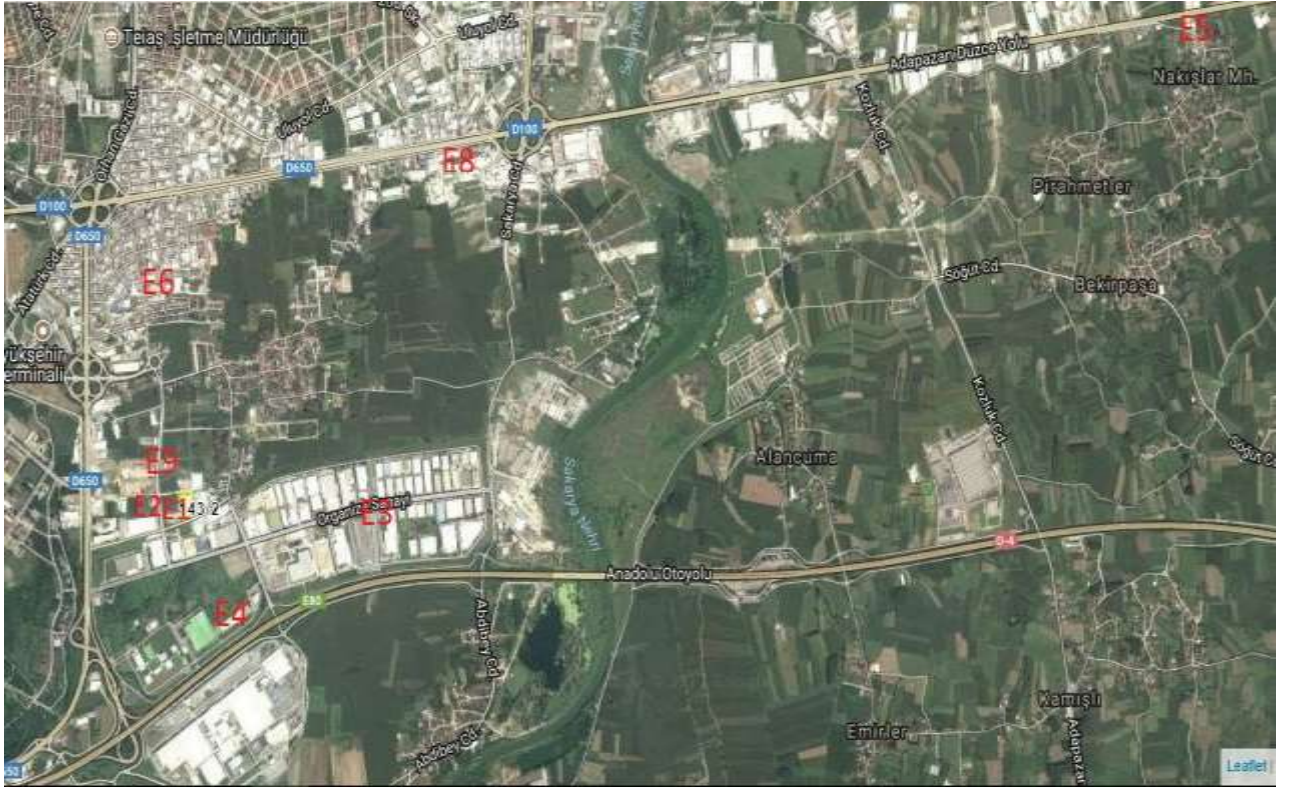
*** Emsal-9: Dörtüyz Gayrimenkul: 0 546 277 04 00**

Taşınmaza yakın konumda, 4.580 m2 arsa içerisinde, 2200 m2 kapalı alanlı imalathane/depo aylık 28.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmaza benzer niteliktedir. (12,73.-TL/m²/Ay)

*** Emsal-10: Sahibinden: 0 532 596 64 80**

Taşınmazla aynı bölgede 4.300 m2 arsa içerisinde, 2600 m2 kapalı alanlı imalathane/depo aylık 28.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmaza benzer niteliktedir. (10,77.-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika 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

- Sakarya 1. OSB bitişiğinde ve gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması ve cins tashihiinin yapılmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

-

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 imalathane/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 3 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		3.234.000	3.400.000	1.872.000
ALAN	8.584,68	4.200	4.000	2.600
BİRİM M ² DEĞERİ		770	850	720
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0,6	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		0%	0%	-5%
FONKSİYON	K.D.K.Ç.	K.D.K.Ç.	K.D.K.Ç.	Sanayi Depolama Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	5%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	710	693	723	720

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 710 TL/M² x 8.584,68 m² = **6.095.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 710.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise ~6.095.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapının inşai kalitesi, kat yüksekliği, kullanılan malzeme özellikleri dikkate alındığında, IV-B sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1.021,-TL'dir. Yapı 2015 yılında inşa edilmiş olup, yaşı ve bakımlı olması dikkate alınarak amortisman indirilmesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/OFİS	
Toplam İnşaat Alanı		5.545,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		5.661.445,00 ₺
Amortisman	0%	0,00 ₺
Saha Düzenlemesi		250.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		5.911.445,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		5.911.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	710 TL/M ²	X	8.584,68 M ²	=	6.095.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	1.066,01 TL/M ²	X	5.545,00 M ²	=	5.911.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					12.006.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 6.095.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 5.911.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 12.006.000.-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 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
SATIŞ FİYATI		43.750.000	2.000.000	8.500.000	1.650.000
ALAN	5.545,00	18.391	1.000	3.400	700
BİRİM M ² DEĞERİ		2.379	2.000	2.500	2.357
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 15%	KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0.60	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	K.D.K.Ç	Sanayi Alanı	Sanayi Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
ULAŞIM		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.190	2.379	2.000	2.250	2.121

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 2.190 TL/M² x 5.545,00 m² = **12.144.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 2.190.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılabacağı üzere, değerlemeye konu olan 143 ada 2 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **12.144.000.-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 Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %1'lik 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 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 8	Emsal 9	Emsal 10
AYLIK KİRA DEĞERİ		90.000	28.000	28.000
ALAN	5.545,00	5.000	2.200	2.600
BİRİM M ² DEĞERİ		18,00	12,73	10,77
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	K.D.K.Ç	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 10%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER
ULAŞIMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13,20	16,20	12,09	11,31
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (1 / 1) x 13,20 TL/M ² x 5.545,00 m ² = 73.000 ₺				
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri 73.000 ₺ x 12 = 876.000 ₺				

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 143 ada 2 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **73.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **876.000,00-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/İmalathane 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 görüşü 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 konumludur.

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 şartları itibariyle pazar değeri için 12.006.000.-TL (OnikiMilyonAltıBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

143 ADA 2 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	12.006.000-TL	3.145.155.-USD

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 14.167.080,-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.

Ahmet HASANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401609



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Tel: 0216 410 26 78
Erenköy / Tel: 0212 427 4331 Tic.Sic.No:283439
www.bilgidegerleme.com



BÖLÜM 9

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

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	SAKARYA	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	ARIFIYE					
Mahallesi	HANLIKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	Q34C03C2A	143	2	ha	m ²	dm ²
Niteliği	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 78382629					
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarla Cins Değişikliği İşleminde					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Girdisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3995	72	7038		01/12/2015	Cilt No.
Sahife No.	İçerik Uygundur Fahret UZUN Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

DM/G. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER Tarih: 11/10/2017 3:44:11 PM
Makbuz No: 177317055556 Dekont No: 20171110-2317-F01057 Başvuru No: 5555

Taınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	149/2
Taınmas ID:	78982629	Yüzölçüm(m2):	8584.68
İl/İlçe	SAKARYA/ARİFİYE	Ana Taınmas Nitelik:	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	HANLIKÖY M		
Mevhi:	-		
Cile/Sayfa No:	72/7028		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 294082959	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7890641817	-	1 / 1	8584.68	Arifiye TM Satış ve İpotek 02/03/2015 - 611	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Fais	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	8700000.00TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Arifiye TM 02/03/2015 - 611	Yok

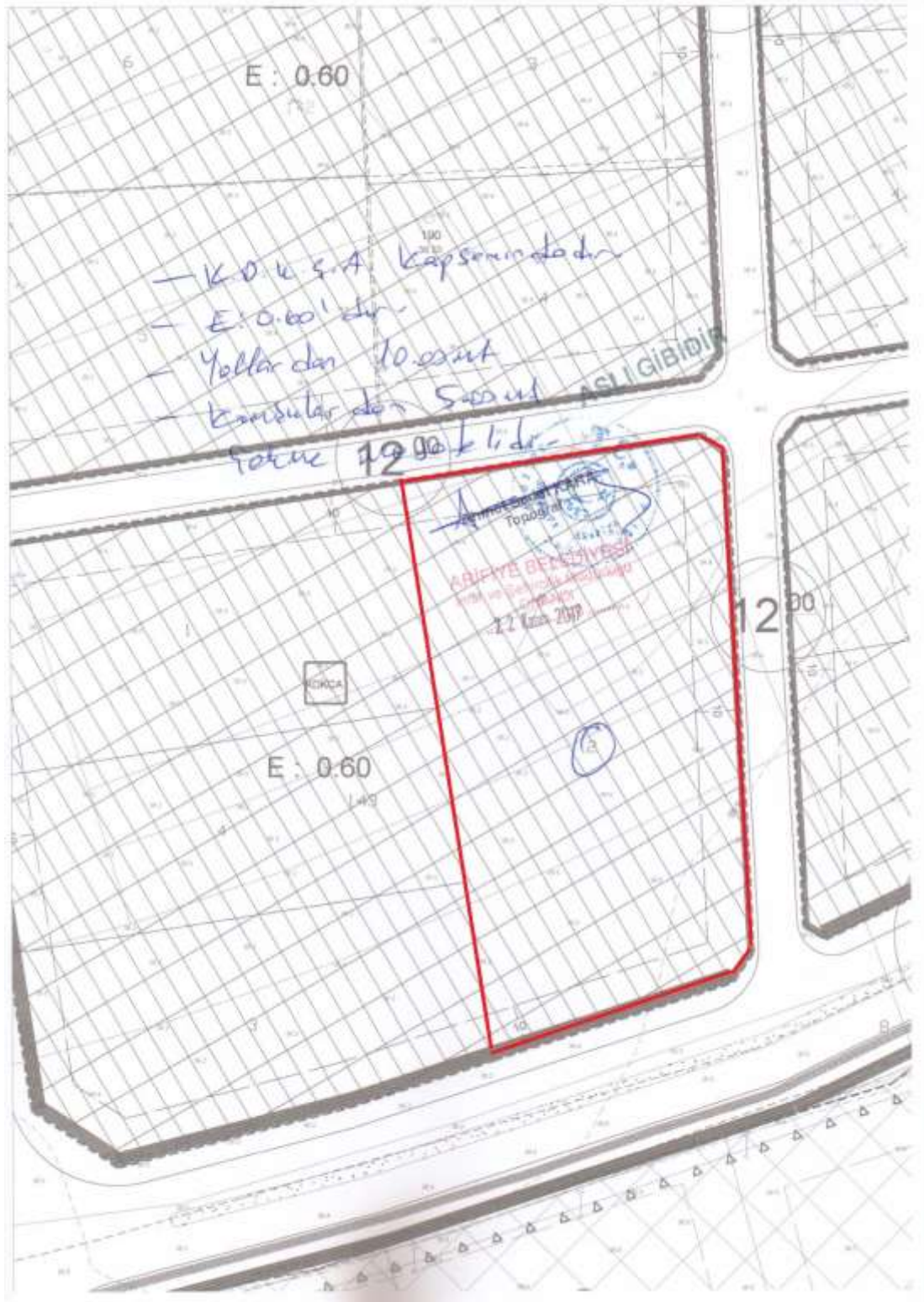
Adres:

HANLIKÖY Mah. SINIR Sok.
ANDROİD Sit. No: 102 / Z1 ARİFİYE /
SAKARYA
Bina Kodu: 32375626

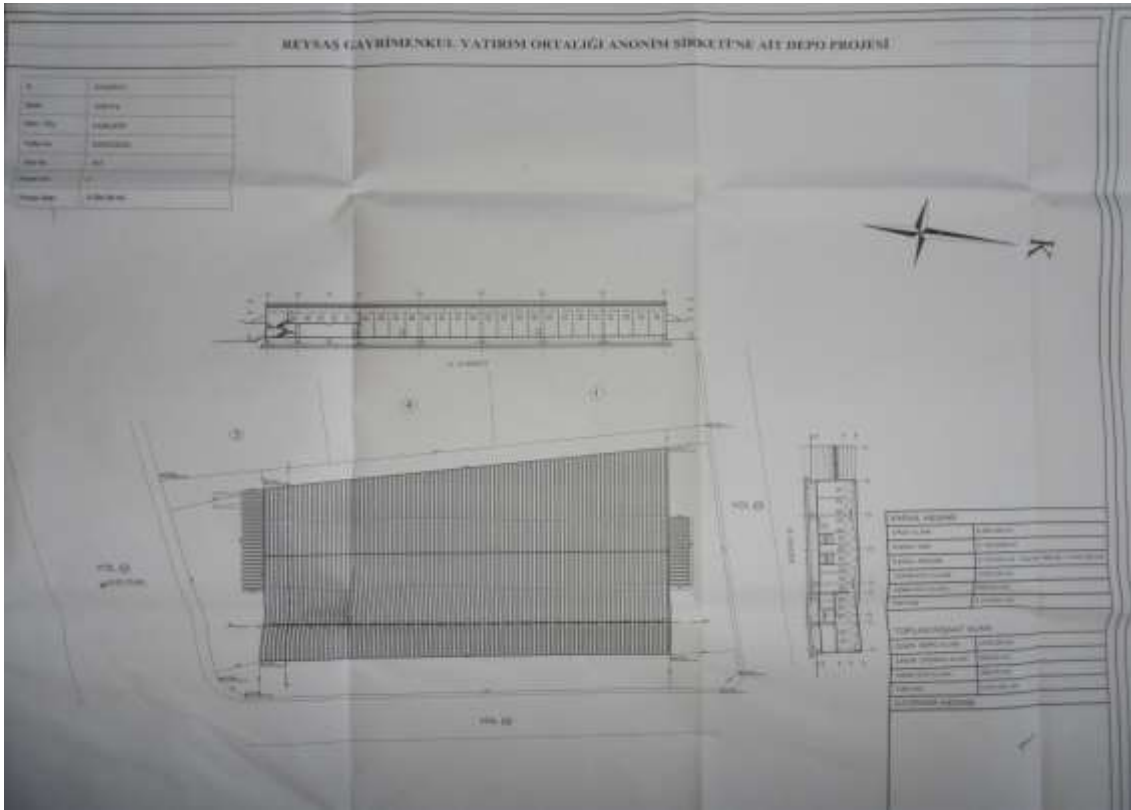
Bu adrese ait adres kodu:**2357856950**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



İMAR DURUMU



VAZİYET PLANI



YENİ YAPI RUHSATI

[illegible]

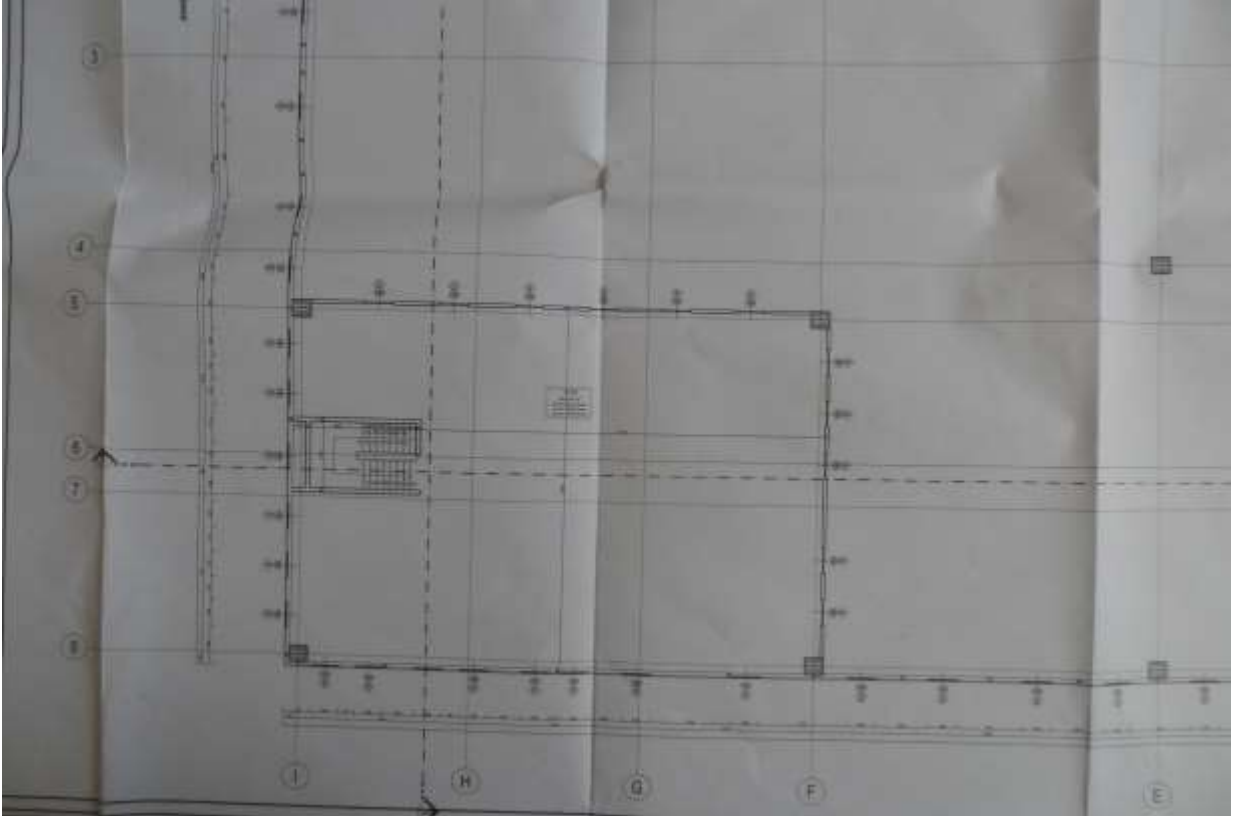
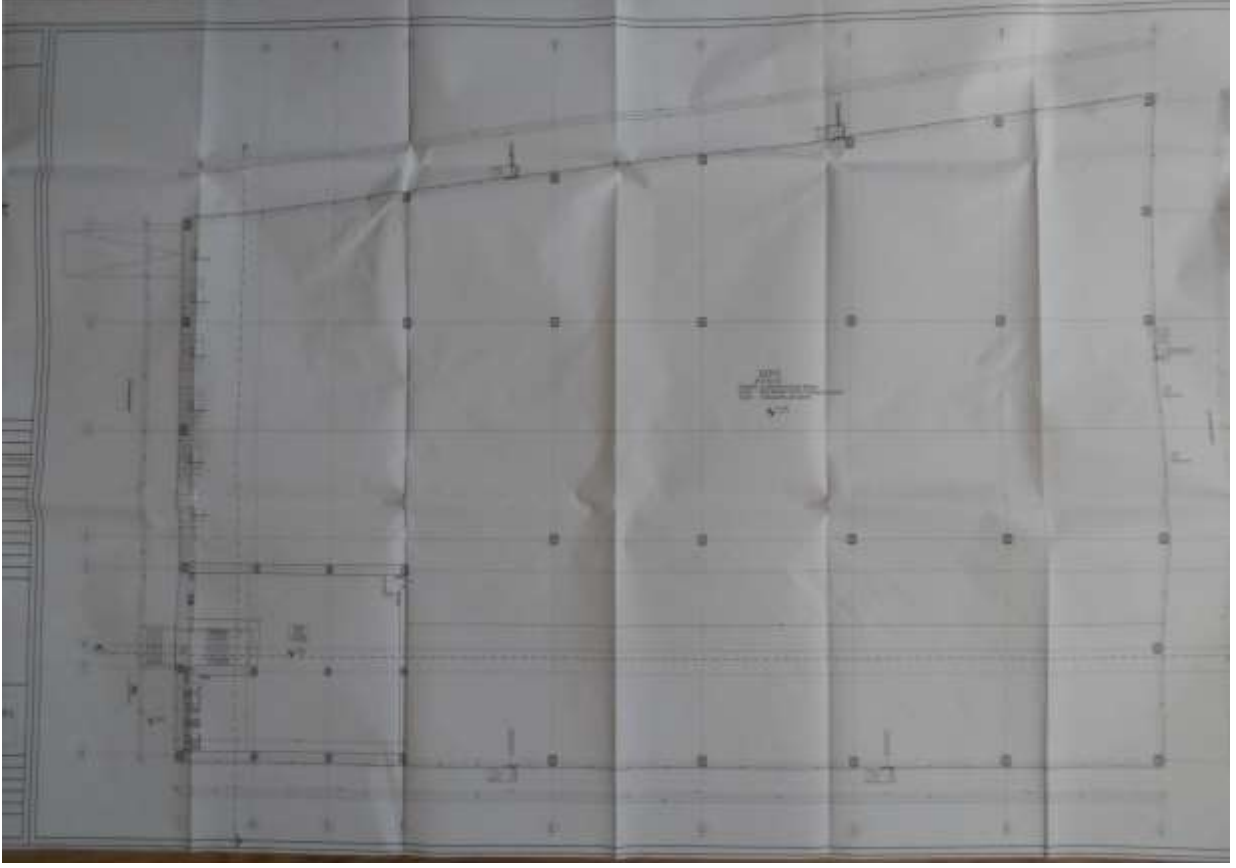
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]



MİMARİ PROJE

 NUR YAPI MİMARLIK		Cumhuriyet Mah. Çarkı Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel: 0 (264) 272 80 80-83 Fax: 0 (264) 275 49 90 Mail: info@nuryapimimarlik.com Web: www.nuryapimimarlik.com	
PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik Mimarlık Tasarım Restorasyon BEKİR ÇATALBAŞ (Mimar) Cumhuriyet Mah. Çarkı Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel: 0 264 272 80 80-83 S.F. Caddesi Y.O. 453 2679 4015		PROJE VE UYG. BENETÇİSİ JALE KARATAŞ Denetim No: 19823 - 1 Nisan 2015	
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI			
  ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ONAYDI K: 1/20 01 Nisan 2015			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013
TAŞINMAZIN			
SAHİBİ	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTALIK ANONİM ŞİRKETİNE AİT DEPO PROJESİ	KULLANIM AMACI	DEPO
İLİ	SAKARYA	YAPI SINIFI	2-C
İLÇESİ	ARIFIYE	PAFTA NO	G24C03C2A
BELEDİYESİ	ARIFIYE	ADA NO	143
MAHALLESİ	HANLIKÖY MAH.	PARSEL NO	2
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
HESAP YAPISI	TABİİATİ SİSTEM	KAT KATI	ALPHE (1/2)
	SETONARMEKONKRET		
		ZEMLERENİT GÖRÜLMÜŞÜ	SETON SİSTEMİ
			DONATILARI
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		PROJE NO:
			ÖLÇEK: 1/100
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJEYİN TEKRARI VE 3. DAKİKALAR YARADINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NUR YAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZİNE BAĞLIDIR.			



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 01.04.2011	No : 401609
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ahmet HASANOĞLU	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
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	
Esra BAŞÇINAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



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

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-833

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

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 Heriyye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

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 48 | 48