

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ, 622 ADA, 4 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI  
“BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI” VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700044  
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

|                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI                                                                                                                                                                                                                    | 3         |
| 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI                                                                                                                                                                              | 3         |
| 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI                                                                                                                                                                                         | 3         |
| 1.4 DEĞERLEME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                            | 3         |
| 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI                                                                                                                                                                                                        | 3         |
| 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA                                                                                                                                      | 3         |
| 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR                                                                                                                                                                                      | 3         |
| 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                   | 3         |
| 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                     | 3         |
| 1.10 UYGUNLUK BEYANI                                                                                                                                                                                                                            | 3         |
| <b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>                                                                                                                                                                                | <b>4</b>  |
| 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                            | 4         |
| 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                           | 5         |
| 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI                                                                                                                                                                                          | 5         |
| <b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                       | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                          | <b>9</b>  |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                             | 9         |
| 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI                                                                                                                                                                                                       | 10        |
| 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                   | 12        |
| 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        |
| <b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ                                                                                                                                                                                                    | 18        |
| <b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>                                                                                                                                                                                       | <b>20</b> |
| 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                             | 20        |
| 6.2 GELİR YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                             | 21        |
| 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                           | 21        |
| 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ                                                                                                                                              | 21        |
| 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ                                                                                                                              | 22        |
| <b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>24</b> |
| 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER                                                                                                                                                                                                         | 24        |
| 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ                                                                                                                                                                                                 | 24        |
| 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ                                                                                                                                                                                                       | 25        |
| 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI                                                                                                             | 28        |
| 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ                                                                                                                                                                                                                         | 28        |
| 7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ                                                                                                                                                         | 29        |
| 7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ                                                                          | 29        |
| 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 | 29        |
| <b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>30</b> |
| 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ                                                                                                                                                                                                   | 30        |
| 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ                                                                                                                                                                                                                         | 30        |
| <b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b>                                                                                                                                                 | <b>31</b> |

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700044'tür.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 Ada 4 Parsel numarasında kayıtlı "Bir Katlı Karma Depo 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: Mustafa Ozan BAYTOK – SPK Lisans No: 404170

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 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, 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 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 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

| 622 ADA - 4 PARSEL |                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| İLİ                | : ADANA                                                     |
| İLÇESİ             | : SARIÇAM                                                   |
| MAHALLESİ          | : SULUCA                                                    |
| KÖYÜ               | : -                                                         |
| SOKAĞI             | : -                                                         |
| MEVKİİ             | : -                                                         |
| SINIRI             | : PLANINDADIR                                               |
| PAFTA NO           | : -                                                         |
| ADA NO             | : 622                                                       |
| PARSEL NO          | : 4                                                         |
| YÜZÖLÇÜMÜ          | : 18.199                                                    |
| NİTELİĞİ           | : BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI                            |
| CİLT NO            | : 42                                                        |
| SAHİFE NO          | : 4107                                                      |
| TARİH              | : 24.05.2011                                                |
| YEVİMİYE NO        | : 5103                                                      |
| MALİK              | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM) |

#### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

| 622 ADA 4 PARSEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sarıçam Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.53'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.<br><b>Rehinler Bölümü:</b><br>-Akbank T.A.Ş. İhine 1. dereceden 12.200.000.-TL tutarında 15.06.2006 tarih 8200 yevmiye numaralı ile ipotek.*<br><b>Şerhler Bölümü:</b> TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (ADANA) nün 24.02.2017 tarih E. 84092 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh. (Hisseye yönelik) 06.03.2017 tarih 3592 yevmiye numaralı.**<br><b>Beyanlar Bölümü:</b> 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme. T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 05.09.2017 tarih 11775 yevmiye numaralı***<br>* 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.

**\*\* Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik” yasaktır.**

**\*\*\* Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.**

### **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: 15.53’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 31/b Maddesi gereği şerh bulunmaktadır.

31/b Maddesi şerhi hisseye yönelik olup, alınan bilgi ve belgeye göre parselin 793,54 m2’lik kısmı kamulaştırılacaktır. Kamulaştırmaya konu hisse haricinde taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 11.06.2014 tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” nda kalmakta, TAKS: 0,70 E=2,40 ana yoldan 10 m., komşu parselden 5 m. çekme mesafeli yapılaşma şartlarını haizdir.



### **3.3.1 SARIÇAM BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER**

Sarıçam Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 16.05.2016 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu anlaşılmıştır:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 02.03.2015 gün ve 103 sayılı ilk yapı ruhsatı (9954 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 02.03.2015 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı (10.074 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10790 m2 yapı inşaat alanlı depo için),

Taşınmazın yapılması; konum ve alan olarak, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Sarıçam 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 yapının, Yuvam Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetimi yapılmıştır.

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

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve işlem dosyasına Sarıçam Belediyesi arşivlerinde incelenmiştir. Yapı alınan 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: 15.53'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın imar planı onay tarihi 11.06.2014 olup, imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ**

#### **4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz; "Karşıyaka Mahallesi, 65158 Sokak No:6 Sarıçam/Adana" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 19 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 25 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Demir yolu arasında yer almaktadır. Taşınmaz Adana-Osmaniye Karayolunun 100 m. kuzeyinde yer almakta olup kuzeyden Demir Yoluna cephelidir. Taşınmaza ulaşım Demir yolunun güneyinde yer alan sokak üzerinden sağlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “36.969601, 35.554038” dir.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; “Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6 Sarıçam/Adana” adresinde yer alan 622 ada 4 parselde kayıtlı 18.199 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Bir Katlı Karma Depo ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2016 yılında betonarme prekast yapı tarzında inşa edilmiş zemin katlı, depo nitelikli yapı bulunmaktadır.

Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, tarım sanayine yönelik un ve yem fabrikaları, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Kürkçüler Cezaevi ve boş araziler yer almaktadır. Yapılaşma D-400 Karayolu üzerinde yoğunlaşmış olup iç kesimler genellikle tarla olarak kullanılmaktadır. Bölgede imar planında gözüken yolların bir kısmı açılmamış, alt yapı eksikliği bulunmaktadır. Yakın çevresinde Adana Organize Sanayi Bölgesi, Cezaevi, AFAT Tesisleri 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    | : 1                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 katlanabilirdir. 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, 1 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 3.500 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Depo-10.790 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, betonarme prekast üzeri sac kaplama olup, 2016 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları seksiyonel kapı ve zemini perdahlı beton kaplamadır. Tavan yüksekliği 11,90 m. dir.

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde, tek blok depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 3.500 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı ortalama 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. (toplam duvar uzunluğu 500 metredir) Depo 10.790 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, betonarme prekast iskeletli olarak, 2016 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları seksiyonel kapı ve zemini perdahlı beton 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 km<sup>2</sup> 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 provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016 |               |                 |                                                        |               |                 |                                       |               |                 |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Yıl                                                                            | Toplam - Total  |               |                 | İl ve ilçe merkezleri<br>Province and district centers |               |                 | Belde ve köyler<br>Towns and villages |               |                 | Toplam - Total                                                                          |               |                 | İl ve ilçe merkezleri<br>Province and district centers |               |                 | Belde ve köyler<br>Towns and villages |               |                 | Year                |
|                                                                                | Toplam<br>Total | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female | Toplam<br>Total                                        | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female | Toplam<br>Total                       | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female | Toplam<br>Total                                                                         | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female | Toplam<br>Total                                        | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female | Toplam<br>Total                       | Erkek<br>Male | Kadın<br>Female |                     |
| Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>                               |                 |               |                 |                                                        |               |                 |                                       |               |                 | Address Based Population Registration System (%)                                        |               |                 |                                                        |               |                 |                                       |               |                 |                     |
| 2007                                                                           | 70 586 256      | 35 376 533    | 35 209 723      | 49 747 859                                             | 24 528 985    | 24 818 874      | 20 838 397                            | 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 <sup>(1)</sup>                                                            | 71 517 100      | 35 901 154    | 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 <sup>(1)</sup> |
| 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           | 76,3                                                   | 76,4          | 76,1            | 23,7                                  | 23,6          | 23,9            | 2010                |
| 2011                                                                           | 74 724 269      | 37 532 964    | 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 <sup>(4)</sup>                                                            | 76 667 864      | 38 473 360    | 38 194 504      | 60 034 413                                             | 30 135 795    | 29 898 618      | 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 <sup>(4)</sup> |
| 2014                                                                           | 77 695 904      | 39 004 302    | 38 691 602      | 61 286 182                                             | 30 705 990    | 30 580 192      | 6 409 722                             | 3 220 312     | 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      | 73 671 788                                             | 36 936 010    | 36 735 778      | 6 143 123                             | 3 107 640     | 3 035 483       | 100,0                                                                                   | 100,0         | 100,0           | 92,3                                                   | 92,2          | 92,4            | 7,7                                   | 7,8           | 7,6             | 2016                |

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

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

(2) İl, ilçe, belde ve köyler nüfusu, nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, il/ilçe nüfus ve belde/köyler nüfusu (Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT))'nda yerleşik yerlerine göre olarak yapılan il/ilçe nüfus ve belde/köyler nüfusu 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, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

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

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, 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 differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

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

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

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

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi 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 dahil değildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

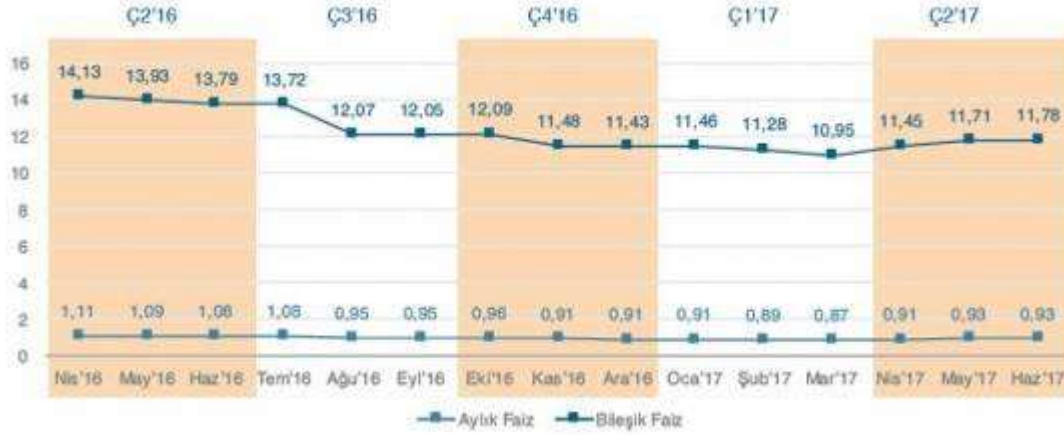
Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca,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



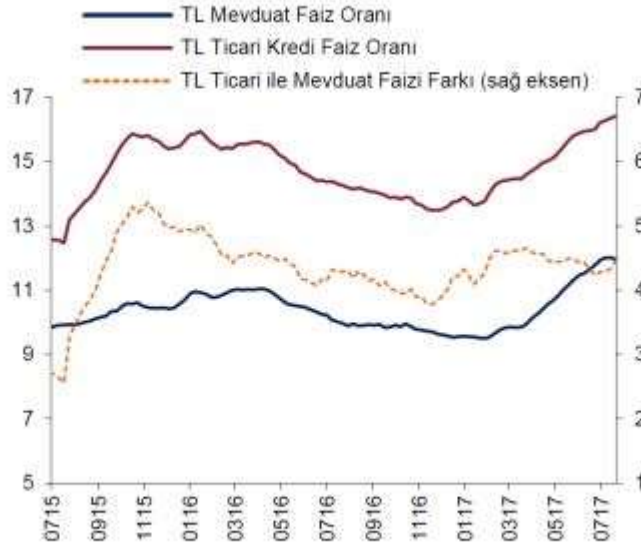
### Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



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                                   | Ç1'15   | Ç2'15   | Ç3'15   | Ç4'15  | Ç1'16  | Ç2'16   | Ç3'16   | Ç4'16   | Ç1'17   |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 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. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### ADANA İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir, Adana il toprakları toplam 17.253 km<sup>2</sup> '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.



## **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 demiryolu ile de ulaşım vardır.

### **Demiryolu**

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

### **Havayolu**

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

### **Deniz Yolu**

**Adana hali hazırda 3 adet limana sahip olup;**

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

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

**Karataş Limanı:** Karataş ilçesinde bulunan balıkçı barınağı, yöre balıkçılarına hizmet verilmektedir.

Ayrıca bölgeye yakın konumda olan mersin limanı önemli bir konuma sahiptir.

### **Şehir İçi**

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





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: Zorlu Emlak: 0 322 231 24 26**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 4 km batısında yola 2. parsel konumunda çevresi Küçük Sanayi Alanı ile çevrili bölgede 8000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmazın hemen 2 km. doğusunda, K.D.K.Ç.A kalan ve ayırık nizam, E:1.00 yapılaşma şartlarını haiz D-400 Karayoluna cepheli 36.000 m<sup>2</sup> arsa için 10.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmaz ana yola cepheli olması nedeniyle konumu bakımından avantajlı, yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır. (277.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **\* Emsal-3: Günep Yapı: 0 324 459 70 32**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 4,5 km batısında E:1,00 K.D.K.Ç.A imarlı 10.000 m<sup>2</sup> arsa için 2.500.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı, konumu bakımından avantajlı durumdadır. İstenen fiyat pazarlığa açıktır. (250.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1,5 km batısında yer aldığı beyan edilen, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:1,00 K.D.K.Ç.A imarlı 4.600 m<sup>2</sup> arsa için 1.200.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı, konumu bakımından avantajlı durumdadır. (260.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 6,5 km batısında, Adana- Mersin Yoluna cepheli konumunda, E:1,00, Hmax:9,50 m. K.D.K.Ç.A imarlı 4.114 m<sup>2</sup> arsa için 830.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı, konumu bakımından benzerdir. (201.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2 km batısında, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:1,20 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarını haiz 821 m<sup>2</sup> arsa için 200.000.-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı, konumu ve ulaşım kolaylığı bakımından benzer durumdadır. (243.-TL/m<sup>2</sup>)

### **# Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar**

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 6 km batısında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve ayırık nizam, E:1,20 Hmax:11,50 m yapılaşma şartlarını haiz 14.650 m<sup>2</sup> arsa içinde olmak üzere toplam 3600 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 9000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 8.500.000.-TL bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri bakımından düşük şerefiyedir. (944-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 2000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip zemin katlı 12 m yüksekliğindeki imalathane ve depo 2.300.000.-TL bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından dezavantajlıdır. (1.150-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, yeni inşa edilmiş, 370 m<sup>2</sup> tek kat kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 450.000.-TL bedel ile satıştır. Emsal konumu, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından avantajlı durumdadır. (1.216-TL/m<sup>2</sup>)

**# 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 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip depo 37.000.-TL/Ay bedel ile kiralıktır. (7,40-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, normal katta tavan yüksekliği 12 m olan 2236 m<sup>2</sup> 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. (13,41-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

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

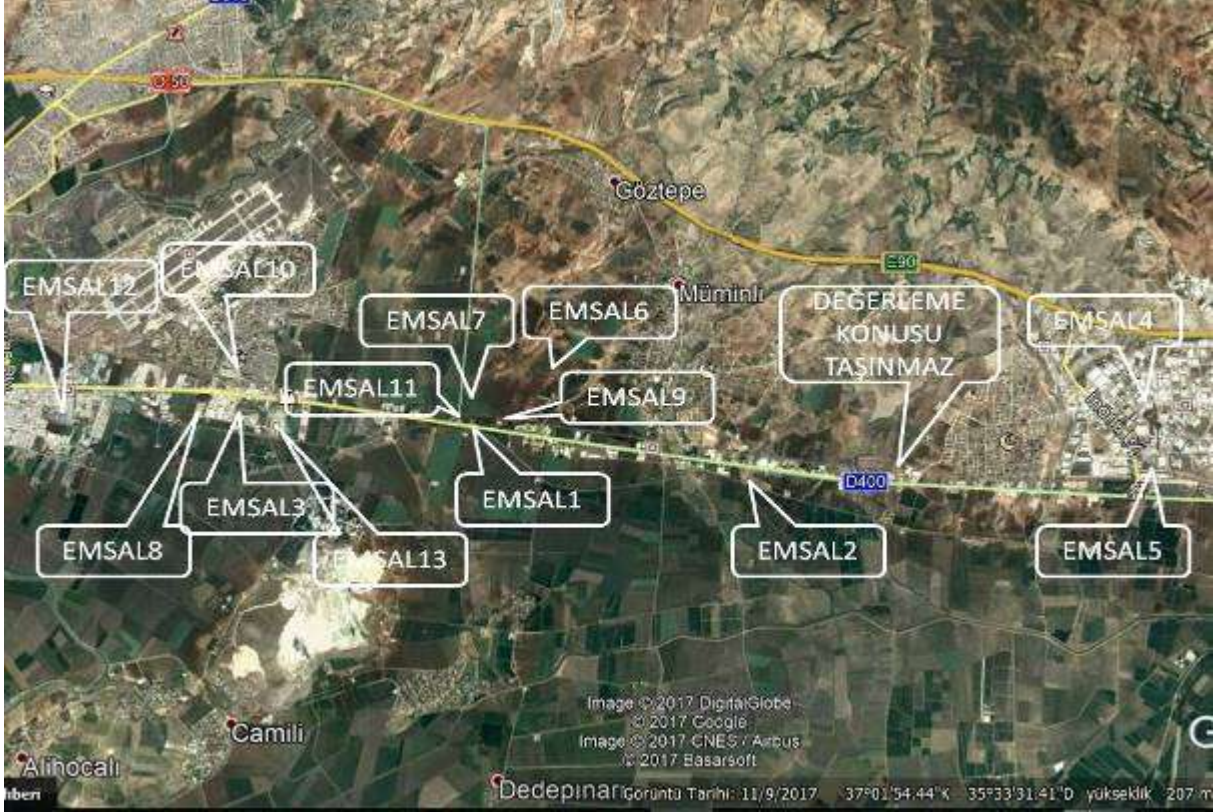
Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 4000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 28.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz ana yola uzak olması nedeni ile şerefiyesi düşüktür. (7-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 1000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan 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.
- Ana ulaşım yollarına yakın olması.
- Lojistik merkezlere yakın konumu.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ana yola ikinci parsel olması.
- Bölgede alt yapı eksikliği 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. Alınan bilgiye göre taşınmazın 793,54 m<sup>2</sup>'lik kısmı kamulaştırılacak olup, bu kısım henüz kamulaştırılmadığından değerlemede dikkate alınmıştır.

| 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                                   | 18.199,00  | 8.000      | 36.000     | 10.000     | 4.600      |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |            | 200        | 278        | 250        | 261        |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |            | KÜÇÜK      | BÜYÜK      | KÜÇÜK      | KÜÇÜK      |
|                                        |            | -10%       | 5%         | -10%       | -20%       |
| İMAR KOŞULLARI                         |            | E:1,20     | E:1        | E:1        | E:1        |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E:2.40     | KÖTÜ       | KÖTÜ       | KÖTÜ       | KÖTÜ       |
|                                        |            | 20%        | 20%        | 20%        | 20%        |
| 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                                 |            | BENZER     | BENZER     | BENZER     | BENZER     |
| REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME   |            | 0%         | -5%        | -5%        | -5%        |
| KONUM                                  |            | KÖTÜ       | İYİ        | İYİ        | İYİ        |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |            | 5%         | -20%       | -20%       | -20%       |
| DİĞER BİLGİLER                         |            |            |            |            |            |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |            | -5%        | -15%       | -5%        | -5%        |
| TOPLAM DÜZELTME                        |            | 10%        | -15%       | -20%       | -30%       |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 210        | 220        | 236        | 200        | 183        |

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 210 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 18.199,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 3.822.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 210.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 3.822.000-TL takdir edilmiştir.

**Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri**

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. Depo yapısı, ruhsat belgelerine göre II-C yapı sınıfında olmalarına karşın, inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak IV-A yapı grubunda inşaa edilmiş olduğu saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 882,-TL'dir. Yapı 2016 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, yıpranması bulunmamakta, bu nedenle amortisman indirilmesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

| Proje Maliyetinin Analizi                  | DEPO/FABRİKA |                          |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| Toplam İnşaat Alanı                        |              | 10.790,00 m <sup>2</sup> |
| İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (III-C) |              | 882 ₺/m <sup>2</sup>     |
| Toplam İnşaat Maliyeti                     |              | 9.516.780,00 ₺           |
| Amortisman                                 | 0%           | 0,00 ₺                   |
| Saha Düzenlemesi (Maktuen)                 |              | 250.000,00 ₺             |
| Toplam Proje İnşaat Gideri                 |              | 9.766.780,00 ₺           |
| Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış) |              | 9.767.000,00 ₺           |

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

|                                         |                        |                   |                          |        |                         |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|--------|-------------------------|
| <b>Arsa TOPLAM DEĞERİ =</b>             | 210 TL/M <sup>2</sup>  | X                 | 18.199,00 M <sup>2</sup> | =      | <b>3.822.000 .-TL</b>   |
| <b>İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ</b> | 10.790,00              | TL/M <sup>2</sup> | X                        | 905,19 | = <b>9.767.000 .-TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>         | <b>13.589.000 .-TL</b> |                   |                          |        |                         |

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 3.822.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 9.767.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 13.589.000.-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                                   | 10.790,00  | 3.600      | 9.000      | 2.000     | 370      |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |            | 2.500      | 944        | 1.150     | 1.216    |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |            | KÜÇÜK      | BENZER     | KÜÇÜK     | KÜÇÜK    |
|                                        |            | -30%       | 0%         | -20%      | -30%     |
| İMAR KOŞULLARI                         |            | E:1.20     | E:1.20     | E:1       | E:1.20   |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E:2.40     | KÖTÜ       | KÖTÜ       | KÖTÜ      | KÖTÜ     |
|                                        |            | 30%        | 30%        | 30%       | 30%      |
| FONKSİYON                              | K.D.K.Ç.A. | K.D.K.Ç.A. | K.D.K.Ç.A. | SANAYİ    | SANAYİ   |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME            |            | BENZER     | BENZER     | BENZER    | BENZER   |
|                                        |            | 0%         | 0%         | 0%        | 0%       |
| ULAŞIM                                 |            | İYİ        | BENZER     | BENZER    | İYİ      |
| REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME   |            | -20%       | 0%         | 0%        | -5%      |
| KONUM                                  |            | İYİ        | BENZER     | BENZER    | İYİ      |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |            | -10%       | 0%         | 0%        | -10%     |
| DİĞER BİLGİLER                         |            | -5%        | 0%         | 0%        | 0%       |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |            | -5%        | -5%        | -5%       | -5%      |
| TOPLAM DÜZELTME                        |            | -40%       | 25%        | 5%        | -20%     |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 1.220      | 1.500      | 1.181      | 1.208     | 973      |

$$\text{Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 1.220 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 10.790,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 13.164.000 \text{ ₺}$$

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.220.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 622 ada 4 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri yaklaşık **13.164.000.- 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 %3'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Her iki yöntem ile de uyumlu sonuçlar elde edilmektedir. 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                                        | 10.790,00 | 5.000     | 2.236     | 4.000     | 1.000     |
| BİRİM M <sup>2</sup> 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       | E:2.40    | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
|                                             |           | 10%       | 10%       | 10%       | 10%       |
| İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME          |           | BENZER    | BENZER    | BENZER    | BENZER    |
|                                             |           | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        |
| 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                              |           | 5%        | 5%        | 5%        | 5%        |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME           |           | -5%       | -5%       | -5%       | -5%       |
| TOPLAM DÜZELTME                             |           | 15%       | 0%        | 5%        | 20%       |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                           | 9,42      | 8,51      | 13,42     | 7,35      | 8,40      |

|                               |         |   |                        |   |                          |   |             |
|-------------------------------|---------|---|------------------------|---|--------------------------|---|-------------|
| Taşınmazın Aylık Kira Değeri  | (1 / 1) | x | 9,42 TL/M <sup>2</sup> | x | 10.790,00 m <sup>2</sup> | = | 102.000 ₺   |
| Taşınmazın Yıllık Kira Değeri |         |   | 102.000 ₺              | x | 12                       | = | 1.224.000 ₺ |

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 622 ada 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **102.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **1.224.000,00-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 13.589.000.-TL (OnÜçMilyonBeşYüzSeksen DokuzBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

| 622 ADA 4 PARSEL         | TL            | USD           |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 13.589.000-TL | 3.559.846.-\$ |

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 16.035.020,-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.

**Mustafa Ozan BAYTOK**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 404170



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

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

**BİLGİ**Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.**BÖLÜM 9****9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)****TAPU BELGESİ**

|               |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
|---------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-----------|----------------|------------|
| İl            | ADANA                                         | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |          | Fotoğraf                 |           |                |            |
| İlçesi        | SARICAM                                       |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Mahallesi     | SULUCA                                        |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Köyü          |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Sokağı        |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Mevkii        |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Satış Bedeli  |                                               | Pafta No.                                                                                                                             | Ada No.  | Parsel No.               | Yüzölçümü |                |            |
| 0,00          |                                               |                                                                                                                                       | 622      | 4                        | ha        | m <sup>2</sup> |            |
|               |                                               |                                                                                                                                       |          | 18.199,00 m <sup>2</sup> |           |                |            |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği                                      | BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI                                                                                                        |          |                          |           |                |            |
|               | Planındadır                                   |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
|               | Sınırı                                        | Zemin Sınırı No : 22923523                                                                                                            |          |                          |           |                |            |
|               | Edinme Sebebi                                 | Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.                                                                             |          |                          |           |                |            |
| Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
|               |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
|               |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                |            |
| Geldiği       |                                               | Yevmiye No.                                                                                                                           | Cilt No. | Sahife No.               | Sıra No.  | Tarihi         | Gittiği    |
| Cilt No.      |                                               | 10250                                                                                                                                 | 42       | 4102                     |           | 04/08/2016     | Cilt No.   |
| Sahife No.    |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                | Sahife No. |
| Sıra No.      |                                               |                                                                                                                                       |          |                          |           |                | Sıra No.   |



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

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER

Tarih: 11/10/2017 3:52:10 PM

|                       |                               |                        |                               |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| HaritaNo:064617257824 | DefterNo:20171110-2317-F01074 | SagirsizNo:25782       |                               |
| Tasınmaz Tipi:        | AnaTasınmaz                   | Ada/Pargel:            | 622/4                         |
| Tasınmaz ID:          | 22923523                      | Yüzölçüm(m2):          | 18199.00                      |
| İl/ilçe               | ADANA/SARICAŖ                 | Ana Tasınmaz Eitellik: | BİR KATLI KAPNA DEPO VE ARSAI |
| Kurum Adı:            | Sarıçam TM                    |                        |                               |
| Mahalle/Köy Adı:      | SUNUCA M                      |                        |                               |
| Mevkii:               |                               |                        |                               |
| Cilt/Sayfa No:        | 42/4107                       |                        |                               |
| Sayıt Durum:          | Aktif                         |                        |                               |

**TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ**

| S/B/I | Açıklama                                                            | Malik/Lehtar                                                                                   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye     | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Seyan | 2942 Sayılı Kanunlaştırmaya Kanununun 7. maddesine göre belirlenir. | (SN:6190529) TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2940034188, | Sarıçam TM 05/09/2016 - 11775 | -                           |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                 | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Motrekare | Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye        | Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|------------------------------------|-----------------------------|
| (SN) 140182495    | (SN:6590583) BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7390641817 | -             | 1 / 1           | 18199.00  | Sarıçam TM Satış 24/05/2011 - 5143 | -                           |

| S/B/I | Açıklama                                                                                                                                                                                                | Malik/Lehtar                                               | Kurum Tarih-Yevmiye          | Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Şerh  | TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (ADANA) nın 24/02/2017 tarih E.84092 sayılı ilgili İdarenin Yazılı Talebi yasaları ile 2942 Sayılı Kanunlaştırmaya Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yansıtılmış). | (SN:23113) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188, | Sarıçam TM 06/03/2017 - 3592 | -                                 |

| (Borç) Alacaklı (lar)                  | Borç          | Faiz                | Derece/Sıra | Vade   | Kurum Tarih-Yevmiye          | SDF Hakkı |
|----------------------------------------|---------------|---------------------|-------------|--------|------------------------------|-----------|
| (SN:258) ASBANK T.A.Ş. VKN:0150015264, | 12200000.00TL | Yıllık 437 Değişken | 1/0         | F.B.K. | Sarıçam TM 15/06/2016 - 8200 | Yok       |



**İMAR DURUMU (1/1000 Ölçekli)**





**YAPI RUHSATLARI (İLK YAPI RUHSATI)**

| YAPI RUHSATI            |  |  |                         |  |  |                         |  |  |                          |  |  |
|-------------------------|--|--|-------------------------|--|--|-------------------------|--|--|--------------------------|--|--|
| 1. Adres: ...           |  |  | 2. Ruhsatın amacı: ...  |  |  | 3. Ruhsatın türü: ...   |  |  | 4. Ruhsatın süresi: ...  |  |  |
| 5. Ruhsatın alanı: ...  |  |  | 6. Ruhsatın alanı: ...  |  |  | 7. Ruhsatın alanı: ...  |  |  | 8. Ruhsatın alanı: ...   |  |  |
| 9. Ruhsatın alanı: ...  |  |  | 10. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 11. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 12. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 13. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 14. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 15. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 16. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 17. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 18. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 19. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 20. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 21. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 22. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 23. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 24. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 25. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 26. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 27. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 28. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 29. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 30. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 31. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 32. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 33. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 34. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 35. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 36. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 37. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 38. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 39. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 40. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 41. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 42. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 43. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 44. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 45. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 46. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 47. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 48. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 49. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 50. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 51. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 52. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 53. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 54. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 55. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 56. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 57. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 58. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 59. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 60. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 61. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 62. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 63. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 64. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 65. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 66. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 67. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 68. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 69. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 70. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 71. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 72. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 73. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 74. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 75. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 76. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 77. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 78. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 79. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 80. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 81. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 82. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 83. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 84. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 85. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 86. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 87. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 88. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 89. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 90. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 91. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 92. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 93. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 94. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 95. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 96. Ruhsatın alanı: ...  |  |  |
| 97. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 98. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 99. Ruhsatın alanı: ... |  |  | 100. Ruhsatın alanı: ... |  |  |





**TADİLAT RUHSATI**

405 Bina No = 148536014 #

| YAPI RUHSATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>1. Sahibi:</b> Yılmaz Kaya<br><b>2. Ruhsat verildi tarihi:</b> 01.01.2018<br><b>3. Ruhsat verildi yer:</b> ADANA<br><b>4. Ruhsat verildi alan:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>5. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>6. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>7. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>8. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>9. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>10. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup> |  |  |  |  | <b>11. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>12. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>13. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>14. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>15. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>16. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>17. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>18. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>19. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup><br><b>20. Ruhsat verildi alanın ölçüsü:</b> 100 m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| <b>Yapı Sahibinin</b><br><b>21. Adı:</b> Yılmaz Kaya<br><b>22. Adres:</b> ADANA<br><b>23. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>24. E-posta:</b> yilmaz.kaya@bilgi.com.tr<br><b>25. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  | <b>Yapı Mütahhidi</b><br><b>26. Adı:</b> M. Kaya<br><b>27. Adres:</b> ADANA<br><b>28. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>29. E-posta:</b> m.kaya@bilgi.com.tr<br><b>30. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| <b>Santiye Sefinin</b><br><b>31. Adı:</b> M. Kaya<br><b>32. Adres:</b> ADANA<br><b>33. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>34. E-posta:</b> m.kaya@bilgi.com.tr<br><b>35. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  | <b>36. Adı:</b> M. Kaya<br><b>37. Adres:</b> ADANA<br><b>38. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>39. E-posta:</b> m.kaya@bilgi.com.tr<br><b>40. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| <b>Yapı Özellikleri</b><br><b>41. Adı:</b> Yılmaz Kaya<br><b>42. Adres:</b> ADANA<br><b>43. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>44. E-posta:</b> yilmaz.kaya@bilgi.com.tr<br><b>45. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| <b>Yapı Teknik Özellikleri</b><br><b>46. Adı:</b> Yılmaz Kaya<br><b>47. Adres:</b> ADANA<br><b>48. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>49. E-posta:</b> yilmaz.kaya@bilgi.com.tr<br><b>50. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| <b>Yapı Projeleri</b><br><b>51. Adı:</b> Yılmaz Kaya<br><b>52. Adres:</b> ADANA<br><b>53. Telefon:</b> 0312 123 45 67<br><b>54. E-posta:</b> yilmaz.kaya@bilgi.com.tr<br><b>55. T.C. Kimlik No:</b> 12345678901234567890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |



## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

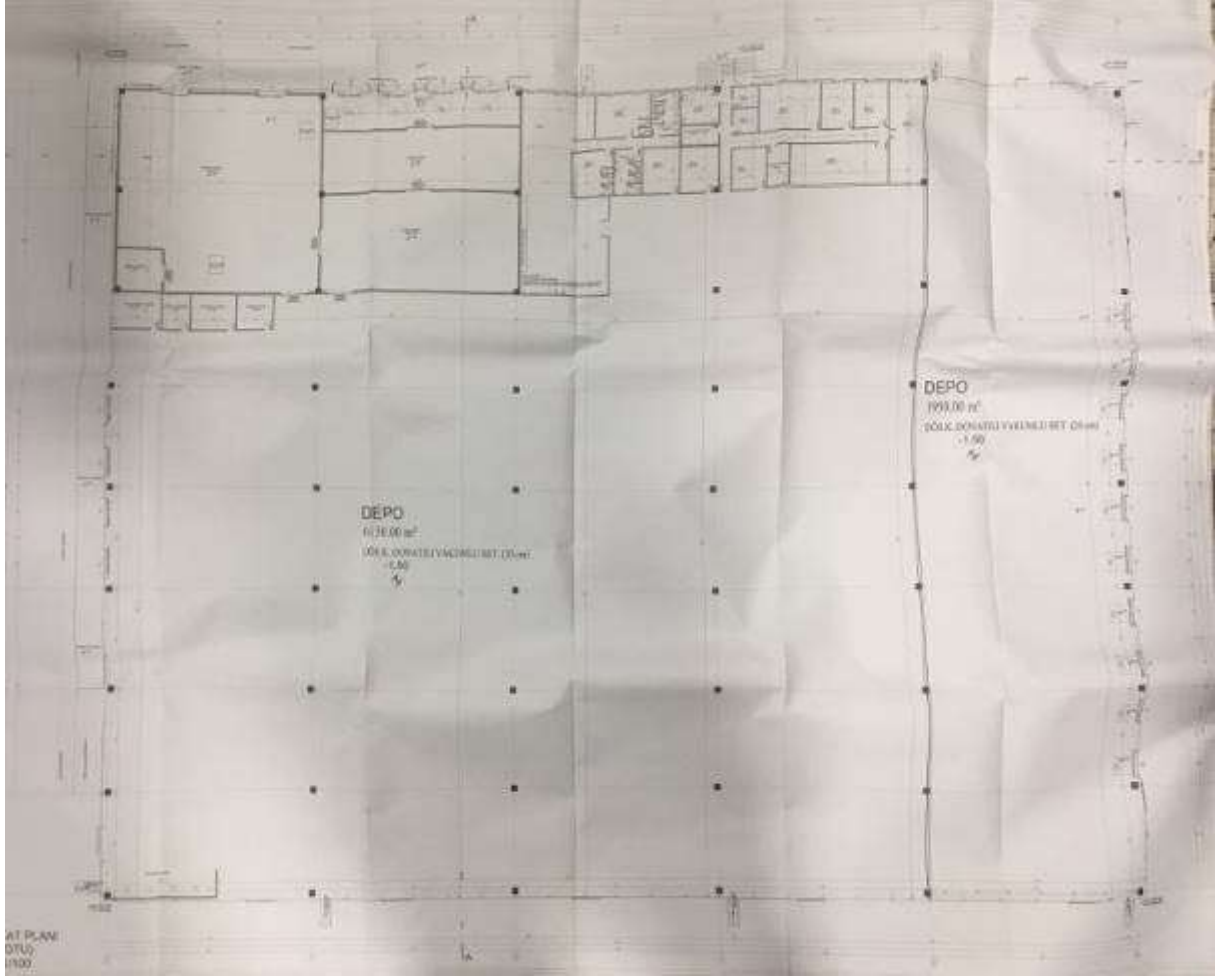
| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ |  |  |  |  |                     |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|
| 1. Genel Bilgiler          |  |  |  |  | 2. Teknik Bilgiler  |  |  |  |  |
| 3. İmar ve Kurum Bilgileri |  |  |  |  | 4. Diğer Bilgiler   |  |  |  |  |
| 5. Yapı Bilgileri          |  |  |  |  | 6. Sonuç ve Notlar  |  |  |  |  |
| 7. Ek Bilgiler             |  |  |  |  | 8. Diğer Bilgiler   |  |  |  |  |
| 9. Ek Bilgiler             |  |  |  |  | 10. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 11. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 12. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 13. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 14. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 15. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 16. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 17. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 18. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 19. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 20. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 21. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 22. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 23. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 24. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 25. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 26. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 27. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 28. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 29. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 30. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 31. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 32. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 33. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 34. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 35. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 36. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 37. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 38. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 39. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 40. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 41. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 42. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 43. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 44. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 45. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 46. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 47. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 48. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 49. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 50. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 51. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 52. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 53. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 54. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 55. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 56. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 57. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 58. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 59. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 60. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 61. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 62. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 63. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 64. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 65. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 66. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 67. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 68. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 69. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 70. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 71. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 72. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 73. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 74. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 75. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 76. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 77. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 78. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 79. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 80. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 81. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 82. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 83. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 84. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 85. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 86. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 87. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 88. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 89. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 90. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 91. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 92. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 93. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 94. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 95. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 96. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 97. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 98. Diğer Bilgiler  |  |  |  |  |
| 99. Ek Bilgiler            |  |  |  |  | 100. Diğer Bilgiler |  |  |  |  |







## KAT PLANI



**BİLGİ**Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.**KAMULAŞTIRMA YAZISI**16C<sup>ml</sup>T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (ADANA)  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 92704728-752.01.03-E.46055

27.01.2017

Konu : Bedel Takdir Ve Uzlaşma

REYSAŞ GAY. YAT. ORTAKLIĞI A.Ş.  
KARŞIYAKA MAH. 6518 SK. NO.6 SARIÇAM/ ADANA /

İncirlik-Toprakkale İstasyonları arasının (yaklaşık 68 km) Çift Hatlı Hale getirilmesi Projesi kapsamında bulunan taşınmazlar ve üzerindeki muhdesatların kamulaştırılmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5. Maddesi gereğince kamulaştırmaya yönelik "Kamu Yararı Kararı" alınması ve aynı kanunun 6. Maddesi gereğince Bakanlığımızca onaylanmak suretiyle oluşacak "Kamu Yararı Kararı" ile "Bakanlar Kurulu Kararı" sonrası kamulaştırma işlemlerinin Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesi çerçevesinde "Acele Kamulaştırma" şeklinde yürütülmesi Yönetim Kurulumuzun 25.07.2013 tarih ve 19/178 sayılı kararı ile kararlaştırılmış olup, Kamulaştırma Kanununun 6. Maddesinin (g) bendine istinaden 20.08.2013 tarih ve 3013 sayılı Bakanlık Oluru alınmıştır. Bununla birlikte, demiryolu güzergâhına isabet eden taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesine göre Teşekkülümüz tarafından acele kamulaştırılması hususunda alınan 02.09.2013 tarih ve 2013/5334 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 06.10.2013 tarih ve 28787 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Bu bağlamda, mülkiyet hakkı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. maddesinde belirtilen "İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır" bendi gereğince;

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi,

622 ada 4 parsel kamulaştırılan alan 793,54 m<sup>2</sup>, 1/1 hisse oranınıza denk gelen alan = 793,54 m<sup>2</sup>

Yukarıda bilgileri verilen taşınmaz veya taşınmazlarınız için Kuruluşumuzca oluşturulan Uzlaşma Komisyonu 21-22 Şubat 2017 tarihinde saat 9.00 ile 16.00 saatleri arasında İncirlik İstasyon sahası içerisinde bulunan şantiye binasında hazır bulunacak olup, pazarlık görüşmesi yapmak üzere bu tarihte Uzlaşma Komisyonumuza şirket yetkilisinin onaylı yetki belgesi, nüfus cüzdanının aslı ve fotokopisi ile birlikte müracaat etmeniz halinde taşınmazınızın kamulaştırma bedeli ile ilgili pazarlık yapılabilecektir.

Uzlaşma Komisyonu ile yapılacak görüşme sonunda pazarlıkta anlaşma sağlandığı takdirde, bankaya yatırılacak kamulaştırma bedeli, tapuda yapılacak rıza-i ferağ işlemine müteakip tarafınıza ödenecektir. ( Tapu kütüklerinde herhangi bir şerh olması durumunda Kamulaştırma bedeli, bu şerhlerin parsel maliki tarafından kaldırılmasını müteakip ödenecektir.)

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK VE İNŞAAT SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Kuruluş Mahallesi Uğur Mumcu Meydanı 01130 Seyhan / AdanaBilgi için: Ayye BİLGİN  
Tekniker  
Telefon No: (541) 713 79 68





16C<sup>9d</sup>

T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (ADANA)  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Yukarıda belirtilen tarihlerde Uzlaşma Toplantısına müracaat etmediğiniz ya da pazarlık görüşmelerinde uzlaşmaya varılamadığı takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili maddelerine göre hukuki işlemlere başlanacaktır. (Kamulaştırılacak taşınmazlar hakkında ihtiyac halinde aşağıda belirtilen telefon numarasından bilgi alabilirsiniz.)

Bilgilerinize rica ederiz.

e-imza

Selahattin KIRGİL  
Servis Müdür Yardımcısı

e-imza

Muzaffer KARABULUT  
Bölge Müdür Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

EMLAK VE İNŞAAT SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Kamuluş Mahallesi Uğur Mumcu Meydanı 01/30 Seyhan / Adana

Bilgi için: Ayşe BİLGİN  
Tekniker  
Telefon No (541) 713 79 68

**BİLGİ**Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

  
Sermaye Piyasası  
Kurumlarına İlişkin Tebliğ Kurulması

Tarih : 24.03.2015

No : 404170

## 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

### Mustafa Ozan BAYTOK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**



**BİLGİ**Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ****T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

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