

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ADANA İLİ, SARIÇAM İLÇESİ, SULUCA MAHALLESİ, 621 ADA, 2 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI  
“ARSA” VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700060  
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 DEĞERLEMESİ 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 VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	7
<b>4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	8
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	10
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	10
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	10
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	10
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	10
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>11</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	12
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>19</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	19
6.2 GELİR YAKLAŞIMI .....	20
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	20
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	20
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	21
<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 .....	24
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	28
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	28
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	28
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	28
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.....	28
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>29</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	29
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	29
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>30</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700060'dır.

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

Bu rapor; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 Ada 2 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" 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 İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

#### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında

belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla 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 değerlendirilmesi 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 iştirak 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 asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

621 ADA - 2 PARSEL	
İLİ	: ADANA
İLÇESİ	: SARIÇAM
MAHALLESİ	: SULUCA
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: -
PAFTA NO	: PLANINDADIR
ADA NO	: 621
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 30.578
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 42
SAHİFE NO	: 4103
TARİH	: 21.08.2017
YEVMIYE NO	: 13024
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

#### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

621 ADA - 2 PARSEL
Sarıçam Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve taksit sisteminden 09.11.2017 tarihinde, saat: 17.38'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. <b>Rehinler Bölümü:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. <b>Şerhler Bölümü:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. <b>Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. <b>Beyanlar Bölümü:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 09.11.2017 tarihinde, saat: 17.38'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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 25 m. yan yollardan 10 m. komşu parselden 5 m. çekme mesafeli yapılaşma şartlarını haizdir.

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

Taşınmaz boş arsa olup, üzerinde ruhsata konu herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **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 üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### **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 09.11.2017 tarihinde, saat: 17.38'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz 21.08.2017 tarihinde 13024 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil olmuştur.

#### **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, D-400 Karayolu 621 Ada 2 Parsel 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 2. parseldir. Taşınmaza ulaşım Adana-Osmaniye Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak L biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. Koordinatları; “36.969151, 35.548598” dir.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu üzerinde yer alan 621 Ada 2 Parsel 30.578 m2 yüzölçümlü, “Arsa” vasfı taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, tarım sanayine yönelik un ve yem fabrikaları, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Kürkcüler Cezaevi ve boş araziler yer almaktadır. Yapılaşma D-400 karayolu üzerinde yoğunlaşmış olup iç kesimler genellikle tarla olarak kullanılmaktadır. Bölgede imar planında gözükken yolların bir kısmı açılmamış olup 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

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: -
Malzeme Kalitesi	: -
Fiziksel Eskime	: -
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel 30.578 m<sup>2</sup> yüze ölçümünde düz bir topoğrafik yapıda geometrik olarak "L" şeklinde bir parseldir. Parselin yola cephesi yaklaşık 140 m. derinliği ise 240 metredir. Parsel üzerinde kazı ve dolgu çalışmaları yapılmaktadır.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



## 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 beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016																			
Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016																			
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>																			
Address Based Population Registration System (%)																			
2007	70 586 296	35 376 533	35 209 723	49 747 809	24 528 985	24 818 874	20 838 307	10 447 548	10 390 845	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(1)</sup>	71 517 100	35 901 164	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 064 917	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	72 961 312	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	8 766 305	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 863 675	28 632 131	17 338 563	8 679 379	8 668 184	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	8 571 035	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(1)</sup>	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(1)</sup>
2014	77 695 904	38 964 302	38 731 602	71 286 182	35 755 990	35 630 192	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	36 148 739	6 217 989	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 036 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

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

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 ya cinayete oranlarından tahmin edilmiştir.

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

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

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6300 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

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

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

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legitimacy and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GOCAN) 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. 6300.

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

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri’nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye’de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici

makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

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



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

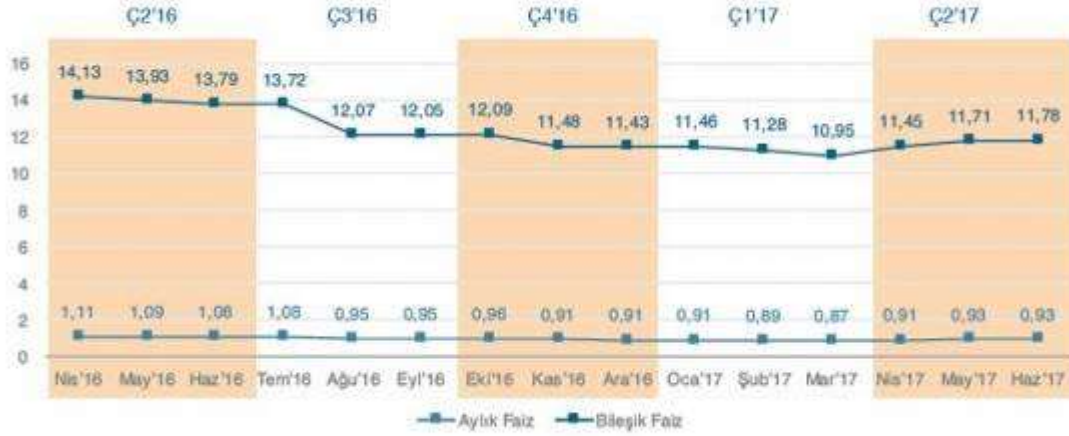
Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, 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 yükseliş işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

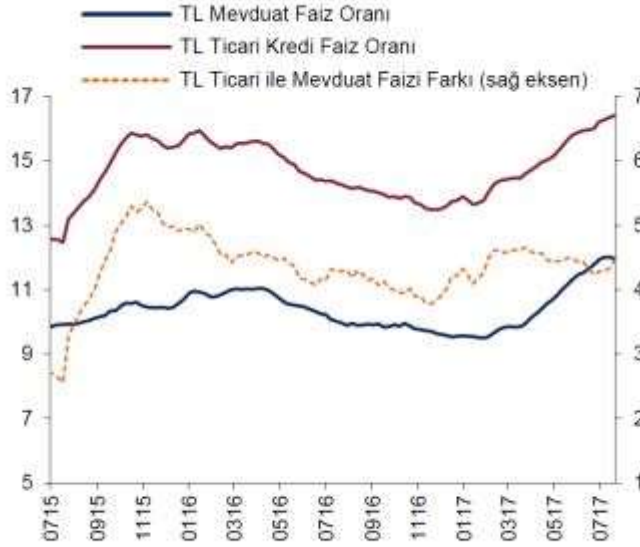
### Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



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. Yıllonun 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 arası 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 Pozanti 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 Konteynir 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 sağlanmaktadır.

## SARIÇAM İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Sarıçam İlçesi, Adana ili, Yüreğir ilçesinin Kuzey – Doğu kısmının ayrılması ile **Buruk, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler** alt kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetenin 22.03.2008 tarih ve 26824 (Mükerrer) nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a göre oluşturulmuş bir ilçedir.



İlçe sınırları doğuda **Ceyhan** ilçesi, kuzeyde **İmamoğullu** ilçesi, güneyde **Yüreğir** ilçesi, batıda ise **Karaisalı** ve **Çukurova** ilçeleri ile **Seyhan** ve **Çatalan** barajlarından oluşmaktadır. Dünyaca ünlü olan **İncirlik** Üssü ve **Sabancı** Organize Sanayi Bölgesinin yarısı İlçe sınırları içinde yer almaktadır.

İlçe nüfusumuz 150.425 olup İlçemizde 67 mahalle bulunmaktadır. Köylerin tamamı mahalleye dönüştürülmüştür. İlçemizde dağınık yerleşim söz konusudur. İdari birimler ile halk arasında olumlu bir ilişki vardır. Sarıçam İlçesi, Adana Büyükşehir Belediye sınırları içinde kurulmuş ve merkezde ilçe olup, Mülki İdari Hizmetler açısından 1.sınıf ilçe statüsünde olan bir yerleşim birimidir.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

## 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelire 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 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

En verimli ve en iyi kullanımı belirlerken, Değerleme Uzmanı değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değer sonucunu verecek, fiziksel olarak mülkün, yapılması doğru, hukuken izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir en olası kullanımını belirlemelidir. Bu yaklaşımda; arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir. Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder. Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır. Değerleme Uzmanlarının en verimli ve en iyi kullanım sonucuna varmaları için özel bir kanaat kullanmaları gerekir. En verimli ve en iyi kullanım, zamana bağlı bir sonuçtur ve bu nedenle de, ne zaman ve nasıl gerçekleştiğinin belirtilmesi gerekir.

## 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

## 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 ayrık 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 konumu bakımından benzer, 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 ayrık 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 konumda, 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 satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumda olup yapı özellikleri bakımından 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 satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından düşük şerefiyelidir. (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 satışıdır. Emsal konumu, 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 satışıdır. Emsal konumu bakımından benzer, 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**

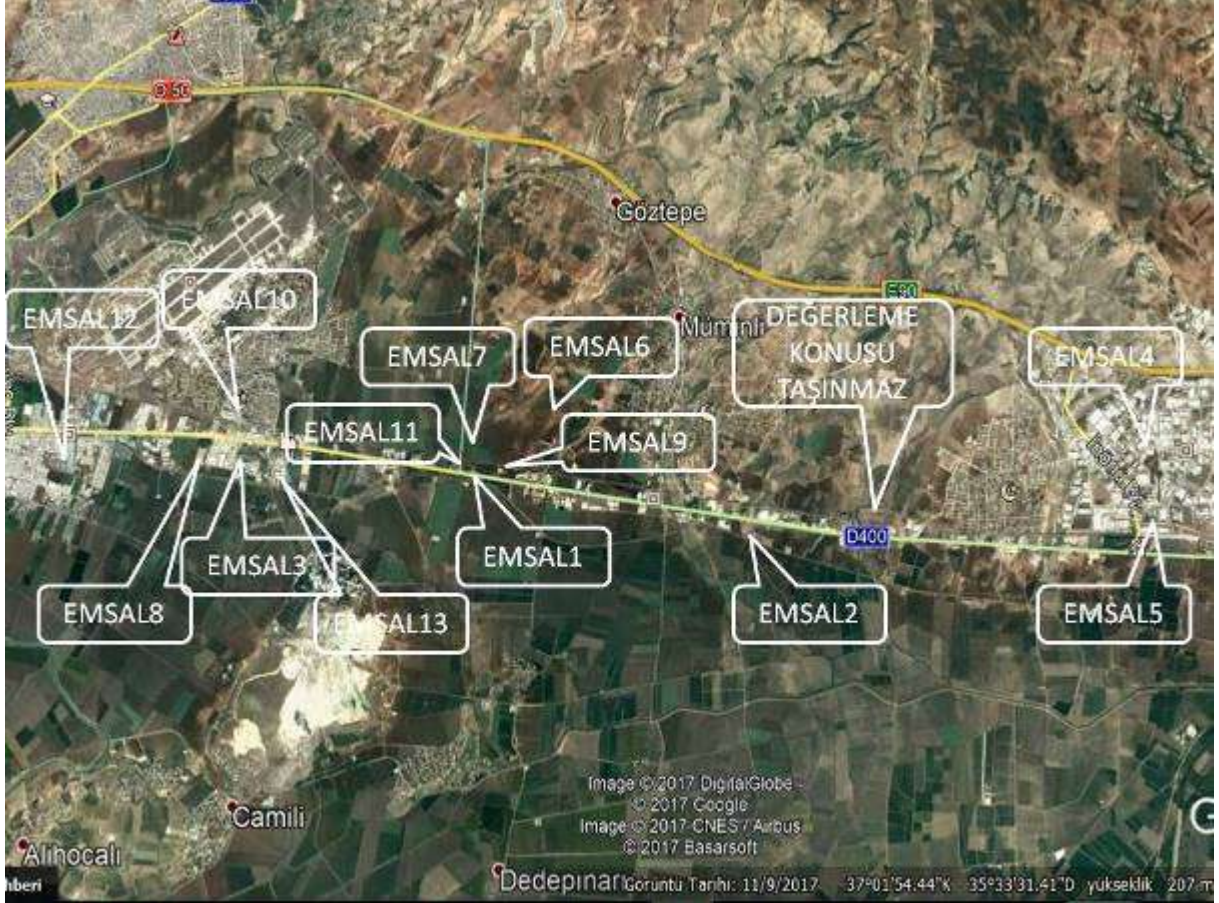
Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 12 m olan 1000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 7.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz ana yola uzak olması nedeni ile şerefiyesi düşüktür. (7-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**# Emsal Kiralık Arsalar**

\* Emsal-15: Saymax Gayrimenkul: 0 544 328 50 13

Değerlemeye konu taşınmaza kısmen yakın, incirlik girişinde, ana yola 2. parsel konumunda olan, sanayi alanında kalan E:1,00 imarlı, 10.000 m2 alanlı arsa 70.000.-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz, konumu bakımından oldukça avantajlıdır. (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.
- Ana ulaşım yoluna cepheli olması.
- Lojistik merkezlere yakın konumu.
- İmar planında köşe konumlu parsel olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Yola cephesinin dar parsel 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 kullanımınıdır. 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 mer'î imar planı koşullarında yapılaşarak fabrika ya da depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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



### Arsa Değeri

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

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	30.578,00	8.000	36.000	10.000	4.600
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		200	278	250	261
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:1.20	E:1	E:1	E:1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:2,40	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 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 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		KÖTÜ	BENZER	İYİ	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-5%	-5%
KONUM		KÖTÜ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		15%	0%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>240</b>	<b>230</b>	<b>278</b>	<b>213</b>	<b>222</b>

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 240 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 30.578,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 7.339.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 240.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 7.339.000,00-TL takdir edilmiştir.

### 7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiş; Pazar değerinin tespitinde pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan Kalıntı Yönteminin de kullanılması uygun bulunmuştur. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazın dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki aralarda inşa edilen sanayi yapıları incelenmiş ve taşınmazların mevcut piyasadaki el değiştirme bedelleri incelenerek ortalama m<sup>2</sup> satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

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	73.387,00	3.600	9.000	2.000	370
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.500	944	1.150	1.216
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-30%	-30%	-30%	-30%
İMAR KOŞULLARI		E:1,20	E:1,20	E:1	E:1,20
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	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	Sanayi	Sanayi
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	5%	5%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	0%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER		5%	5%	5%	5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-5%	0%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.250</b>	<b>1.875</b>	<b>897</b>	<b>1.150</b>	<b>1.095</b>

İmar planına göre taşınmaz E: 2,40 ve K.D.K.Ç.A yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 30.578,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup parselde toplam 73.387 m<sup>2</sup> olan bir sanayi/depo yapısı inşa edilebilecektir. İnşa edilecek yapının 4-A yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 1.250.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyattan alıcı bulabileceği, yatırımcı karının %20 civarında olacağı kabul edilmiştir. Yatırımcı kar oranı, mevduat faiz oranları, enflasyon oranı ve bölgede benzer taşınmazların müteahhitlerinden alınan görüşler göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Yatırımcının satış gelirlerinden, %20 kar oranı dahil yapı maliyeti çıkarılıp, %20 kar marjından arındırıldığında arsa değerine ulaşılmıştır. İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörüldüğünden, satış gelirleri ve maliyetler bugünkü değere indirgenmemiştir. Söz konusu parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

<b>Yapı Sınıfı Birim Maliyet</b>	
Yapı Sınıfı	IV-A
Birim Maliyet TL/m <sup>2</sup>	882
<b>Dolaylı Maliyetler</b>	
Geliştirme Maliyeti	1%
Pazarlama	1%
Finansman	1%
Vergi ve Harçlar	2%
TOPLAM	5%
<b>Veriler</b>	
Birim Maliyet TL/m <sup>2</sup>	926,1
Birim Satış TL/m <sup>2</sup>	1250
Yatırımcı Karı %	20%
Proje Süresi	1,0
Yapı Alanı m <sup>2</sup>	73387
Satılabilir Alan m <sup>2</sup>	73387
Piyasa Faizi	0,0%
ARSA ALANI m <sup>2</sup>	30578
DOPO	0%
<b>Sonuçlar</b>	
SATIŞ GELİRLERİ	91.733.750 TL
YAPI MALİYETİ	67.963.701 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	15.288.958 TL
Birim Arsa Bedeli	277 TL
Arsa Bedeli	8.481.091 TL
Net Arsa Alanı m <sup>2</sup>	30578

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 621 ada, 2 parsel nolu taşınmazın kalıntı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri 8.481.091.-TL'dir.

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %16’lık bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m2 birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

#### **7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ**

Taşınmazın bölgesinde çok sayıda boş arsa bulunmakta, ancak arsalar kiralık arsa yok denilecek kadar azdır. Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda kiralık arsa tespit edilememiştir. Taşınmaz için aylık kira değerinin **30.000-TL**, yıllık kira değerinin ise **360.000,00-TL** olacağı düşünülmektedir.

#### **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 herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **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 “Arsa” 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 konumludur.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 7.339.000.-TL (YediMilyonÜçYüzOtuzDokuz BinTürklirası) kıymet takdir edilmiştir.

621 ADA 2 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.339.000-TL	1.922.563.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 8.660.020,-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. No: 77/837 5331 Tic.Sic.No:781439  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

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

#### TAPU BELGESİ

İli	ADANA	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	SARIÇAM					
Mahallesi	SULUCA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
5.901.554,00			621	1	ha	m <sup>2</sup>
					30.578,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sicil No : 22923519				
	Edinme Sebebi	1/4 pay SANIYE ÖZALTIN : ABDULHAMİT Kızı adına kayıtlı iken, 3/20 pay FERAY DERYA YAMAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken, 3/20 pay ASLI TURAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken, 3/20 pay BELGİN HALLAÇOĞLU : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken, 3/20 pay ALI GAI İP ÖZALTIN : HUSAMETTİN Oğlu adına kayıtlı iken, 3/20 pay SELDA EŞME : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Girtisi
Cilt No.	13824	42	4105		21/08/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Müktefiye için ayrılanlar ile gelmeler için 1000 kuruşuna minimum edilmiştir. ** Tebliğat Kararı Hükümlerine göre birer adet değeri için 1 adet Tapu Sicil Makulüğüne bağlanabilir.</p>						
D.M.O. Basım İş. Md		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

**TAKBİS BELGESİ****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Alan: ADEM PSNER Tarih: 21/9/2017 5:58:33 PM  
Makbuz No: 054617256987 Dekont No: 20171109-2317-P01152 Başvuru No: 25698

Tapınmaz Tipi:	İmar Tapınmaz	Ada/Parsel:	621/2
Tapınmaz ID:	21923513	Yüzölçüm (m2):	30578.00
İl/İlçe:	ADANA/SARICAK	Ana Tapınmaz Mülkiyeti:	Araç
Kurum Adı:	Sarıcaç TM		
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA K		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	42/4103		
Kayıt Durumu:	Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 393775696	(ISN:7807525) REYSAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	30578.00	Sarıcaç TM Satış 21/08/2017 - 13024	-

## İMAR PLANI







DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



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" (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**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006 No : 400334

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Gonca ATASOY ALTUNBAŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



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

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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