



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ, YUKARIKİREZCE MAHALLESİ, 2587 ADA, 46 PARSEL  
NUMARASINDA KAYITLI "TARLA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700035 REV1

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

REVİZYON TARİHİ: 18.01.2018

## İÇİNDEKİLER

<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	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<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	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSAN 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	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....</b>	<b>16</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>28</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	28
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	28
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	28
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	29
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	29
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....</b>	<b>31</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	33
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
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	33
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ.....</b>	<b>34</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) .....</b>	<b>35</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700035 REV1'dir. Revizyon Tarihi: 18.01.2018

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

Bu rapor, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada 46 Parsel numarasında kayıtlı, "Tarla" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış, 29.12.2017 tarih ve RYS-201700035 numaralı raporun Sermaye Piyasa Kurulu tarafından tarafımıza gönderilen, 09.01.2018 tarih ve 12233903-340.13-E287 sayılı yazıya istinaden düzenlenmiş revizyon raporudur.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Ahmet HASANOĞLU – SPK Lisans No: 401609

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

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

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

### 2.3.1 PAZAR:

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

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

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

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

## BÖLÜM 3

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

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2587 ADA – 46 PARSEL	
İLİ	: SAKARYA
İLÇESİ	: ARİFİYE
MAHALLESİ	: YUKARIKİREZCE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G24C08A3A
ADA NO	: 2587
PARSEL NO	: 46
YÜZÖLÇÜMÜ	: 34199,71
NİTELİĞİ	: TARLA
CİLT NO	: 11
SAHİFE NO	: 1018
TARİH	: 26.09.2013

YEVMIYE NO	:	2454
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 2587 ADA 46 PARSEL

ARİFİYE Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 11.10.2017 tarihinde, saat: 11:43'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:**

-1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m2 bina tecavüzü vardır. (30.03.2011-686)\*

-3402 sayılı Kanununun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (23.09.2016 tarih ve 3161 yevmiye numarası ile)\*

Not: Kadastro Müdürlüğü, bu beyanla ilgili işlemin tamamlandığını ve takyidatın tapu kaydından kaldırılacağını beyan etmişlerdir.

\*Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.

Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi 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 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:43'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2587 ada, 46 parsel, 44 ve 47 parseller ile birlikte Sakarya Büyükşehir Meclisince onanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Lojistik Depolama Alanı" olarak planlanmış olup, 42876,13 m2'lik kısmı için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediyesi 2018 Ocak Ayı Meclisine havale edilmiştir. Nazım İmar Planı onayından sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan çalışması Haziran 2018 tarihine kadar tamamlanacaktır.

Lojistik Depolama Alanlarında açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Diğer yapılaşma koşulları mevzuat, tür ve teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

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

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait herhangi bir dosya kaydı yer almamaktadır. Ancak parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam brüt alanı ~8.300 m2 olan 4 adet tek katlı depo ve eklentileri, ~460 m2 iki katlı İdari bina, ~1.450 m2 brüt alanlı Ürün Kontrol binası, ~1.200 m2 tek katlı tamirhane ve ~265 m2 2 katlı prefabrik binalar bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Parsel üzerindeki yapılar yasal olmadığından Yapı Denetim Şirketinin denetiminde inşa edilmemiştir.

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

Parsel üzerindeki yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi herhangi bir resmi belge 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 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:43'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**

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2587 ada, 46 parsel, 44 ve 47 parseller ile birlikte Sakarya Büyükşehir Meclisince onanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Lojistik Depolama Alanı" olarak planlanmış olup, 42876,13 m2'lik kısmı için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediyesi 2018 Ocak Ayı Meclisine havale edilmiştir. Nazım İmar Planı onayından sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan çalışması Haziran 2018 tarihine kadar tamamlanacaktır.



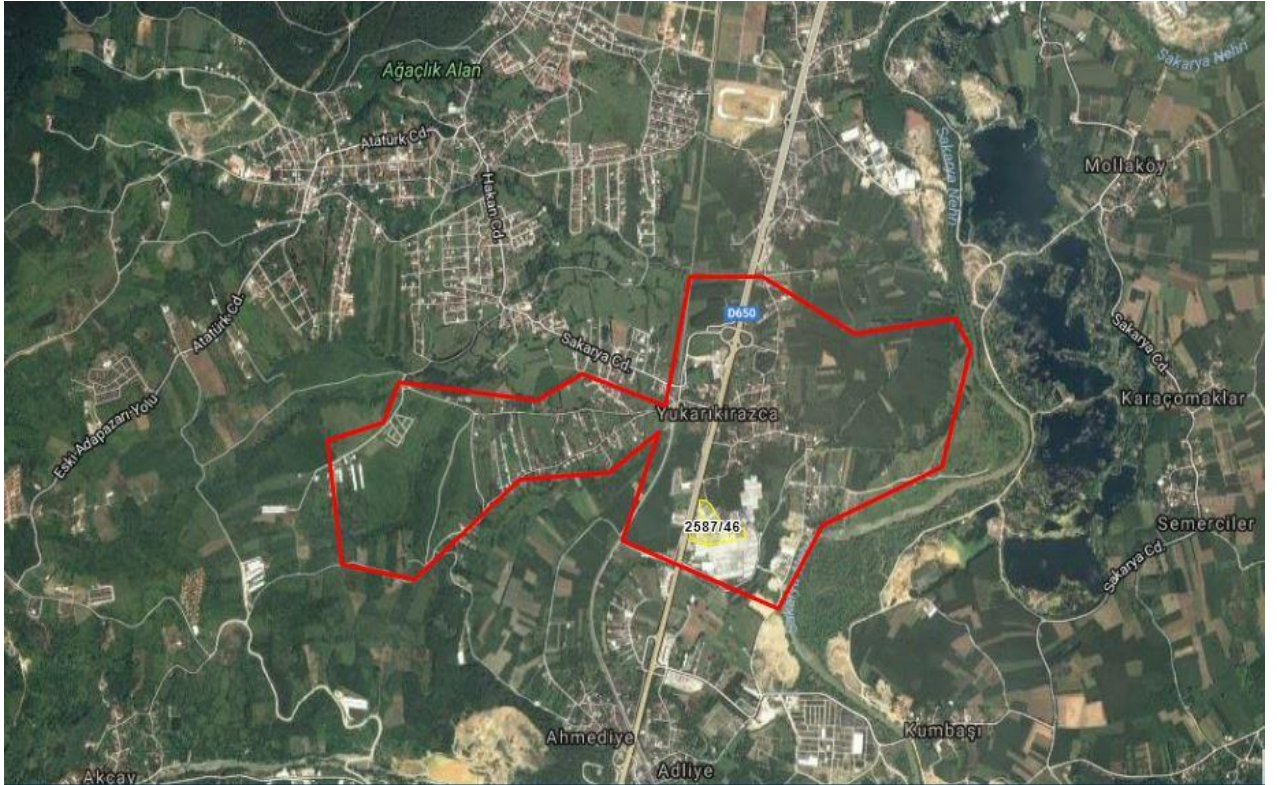
## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

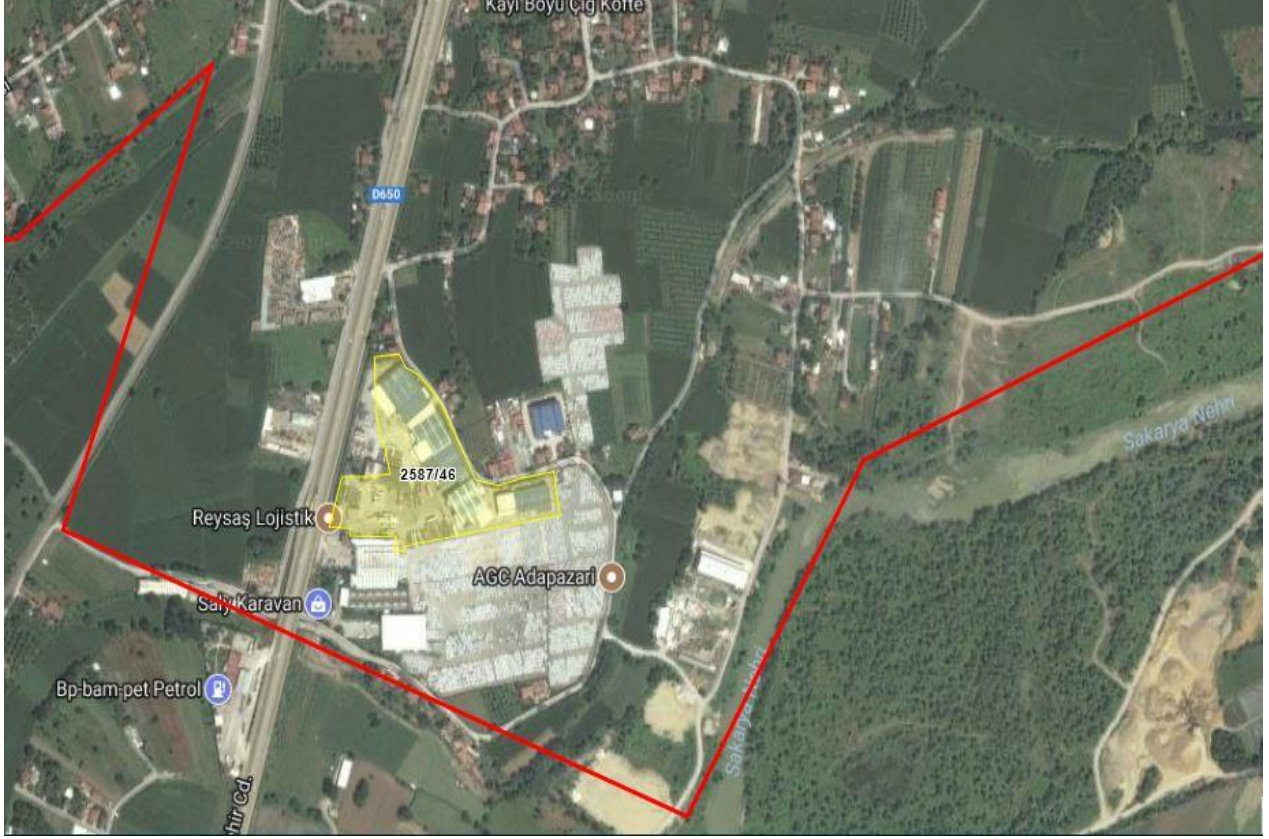
#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel de yer almakta ve **N: 40,680931 E: 30,366254** coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz maliki tarafından depo, idari bina, tamirhane ve ürün kontrol binası ile birlikte DEPO olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı Yukarıkirezce Mahallesi D-650 (Adapazarı-Eskişehir) karayolu tarafından iki kısma ayrılmaktadır. Dolayısı ile bölgeye ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza D-100 Karayolu ile D-650 Karayolunun kesişme noktasındaki kavşaktan itibaren, D-650 Karayolu üzerinde ~6,5 km güney istikamette ilerlenerek ulaşılmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/ imalathane olarak kullanılan küçük/orta/büyük ölçekli yapılar, kırsal yerleşim alanları, benzer nitelikte boş araziler ile Sakarya Nehri yer almaktadır. Bölgede altyapı hizmetleri verilmekte olup ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölge Arifiye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz 47 ve 70 parsel ile birlikte kullanıldığından D650 karayolundan giriş sağlanmaktadır. Taşınmaz, Sakarya İl merkezine ~10 km, Arifiye İlçe merkezine ~6 km ve Sakarya Nehrine ~350 m mesafededir.



Taşınmaz, D-650 Adapazarı-Bilecik Karayoluna yaklaşık 65 m cepheli, Sakarya Nehrinin yaklaşık 500 m batısında, Yukarıkirezce Mahallesinin yerleşik alanının yaklaşık 500 m güneyinde yer almaktadır.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parselde kayıtlı 34199,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "TARLA" vasfı ile tescilli taşınmazdır. Ancak parsel üzerinde ruhsatsız/kaçak yapı hüviyetinde; toplam brüt alanı ~8.300 m<sup>2</sup> olan 4 adet tek katlı depo ve eklentileri, ~460 m<sup>2</sup> iki katlı idari bina, ~1.450 m<sup>2</sup> brüt alanlı Ürün Kontrol binası, ~1.200 m<sup>2</sup> tek katlı tamirhane ve ~265 m<sup>2</sup> 2 katlı prefabrik binalar bulunmaktadır.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : IV-B

Yapının Yaşı : 15

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 : SAÇ PANEL VE BOYA

Çatı : SAÇ PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : YOK

Diğer : Depo bölümlerinin giriş kapıları demir malzemeden imal edilmiştir. Parsel içerisinde depo ve diğer binaların yakın çevresi beton kaplanmış parselin kalan kısmı ise doğal haldedir. Parsel sınırları bahçe duvarı ile çevrilmiştir. Parsele giriş kapısı demir imalattır.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA

Malzeme Kalitesi : ORTA

Fiziksel Eskime : DIŞ CEPHEDE (KISMEN)

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 ruhsatsız şekilde inşa edilmiş; toplam brüt alanı ~8.300 m2 olan 4 adet tek katlı depo ve eklentileri, ~460 m2 iki katlı İdari bina, ~1.450 m2 brüt alanlı Ürün Kontrol binası, ~1.200 m2 tek katlı tamirhane ve ~265 m2 2 katlı prefabrik binalar bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların dışındaki alanlar saha betonu ve parke taş kaplıdır. Parsel sınırlarının 47 parselle olan sınırı dışındaki kısımları tel örgü ile çevridir.

Mimari projesine göre depo; tek kattan ve her birinin girişi ayrı olan 4 bölümden oluşmakta olup toplam brüt 1400 m2 alanlıdır. Yüksekliği 10,50 m'dir.

İdare Binası; Zemin ve 1.kattan oluşmaktadır. Toplam 220 m2 brüt alana sahiptir. 3-A yapı sınıf ve grubunda inşa edilmiş olup çalışma odaları, mutfak, banyo-wc ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.

Kantar Kumanda Binası; tek katlı olup 30 m2 brüt alana sahiptir.

Alım ve Kumanda Binası: Tek katlı olup 42 m2 brüt alana sahiptir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 13 | 41

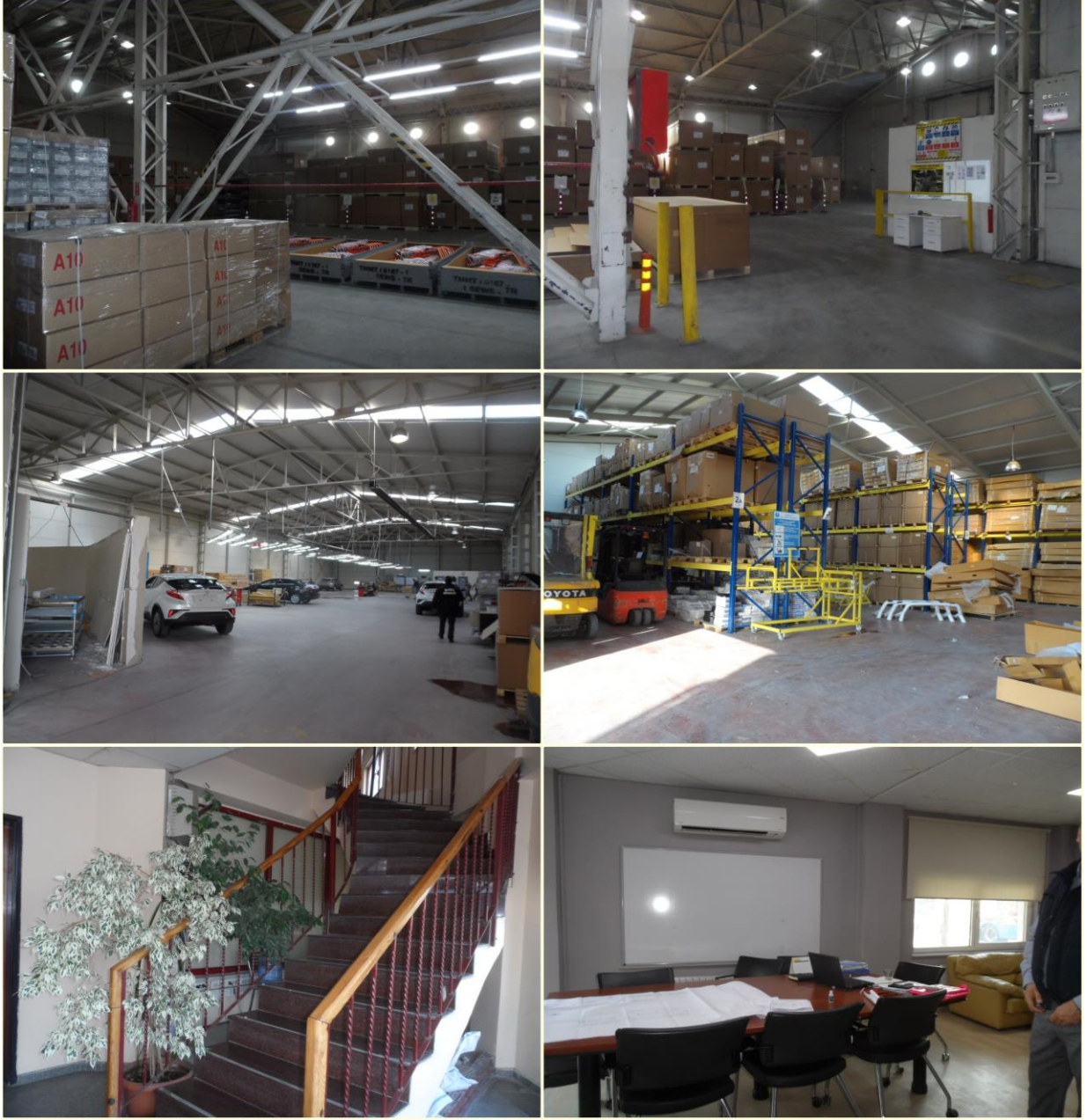
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

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

Yerinde yapılan incelemede **depolar ve kontrol binasının** zeminleri bürüt beton, duvarları panel kaplı ve boyalıdır. Giriş kapıları demir imalattır.

**İdare binasında**, zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar boyalı, mutfakta zemin seramik, tezgahı mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.





## 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 province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve İlçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve İlçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
<b>Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi<sup>(2)</sup></b>										<b>Address Based Population Registration System (%)</b>									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(3)</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>(3)</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	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	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	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>(4)</sup>
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

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

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİÇİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıtlık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıklarına nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıklarına 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 "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

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

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

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

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

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

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

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

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

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

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelmeye görülmüş fakat bu düzelmeye 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.

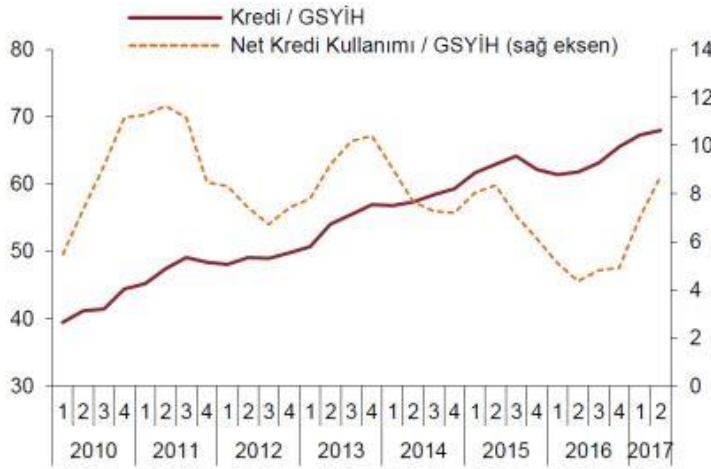
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından 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 arındırılmamıştır. 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 aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

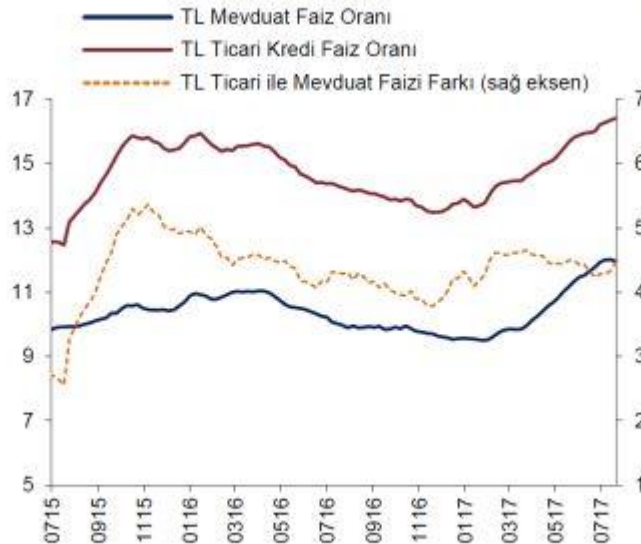


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

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



Kaynak: TCMB

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

#### 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. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### SAKARYA İLINE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM: (Koordinatları: 39°,37',5" Kuzey, 27°,55',33" Doğu)

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



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

tamamını kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

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

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

1970 nüfus sayımında 459.052 olan il nüfusu, 2016 sonu itibariyle nüfus 977.000 kişiye ulaşmıştır. İl nüfusunun %75,4'ü (680,310) şehirde, %24,6'sı (221.957) kırsal alanda yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı %0,154, ilin yüzölçümü 4.817 km<sup>2</sup> olup, km<sup>2</sup>'ye il genelinde yaklaşık 187 kişi düşmektedir.

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

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

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

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



- Sakarya İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

## **ULAŞIM**

### **Karayolu**

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

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

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

### **Demiryolu**

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

### **Deniz Yolu**

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

## ARİFİYE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

### TARİHÇE

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

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

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

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

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





## COĞRAFİ YAPI VE NÜFUS

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

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

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

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

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



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

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

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

## EKONOMİ

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

### SAKARYA OTO SANAYİ SİTESİ

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

#### 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesi Yüksek Planlama Kurulunun 07.06.1993 tarihli kararı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının bu karara istinaden saptadığı tamamı Arifiye İlçesinde, Kuzeyinde Hanlı Belediyesi, Güneyinde Ankara - İstanbul TEM Otoyolu, Doğusunda Sakarya Nehri ve Batısında E - 25 Eskişehir Adapazarı yolu ile sınırlanmış 162 Hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. 162 hektarlık alanın 13.6 hektarı yollara 23.5 hektarı yeşil alanlara 3.8 hektarı Sosyal Tesis ve Teknik Destek alanlarına ve de 121.1 hektarı da Sanayi Parseli olarak ayrılmıştır. 121.1 hektardan oluşan sanayi alanı kuruluş anında irili ufaklı 63 adet sanayi parseline bölünmüştür. Altyapı çalışmaları 1995 yılında başlamış 2005 yılı sonu itibarı ile Doğalgaz, Asfaltlama, Hızlı İnternet dahil tamamı bitirilmiştir. O tarih itibarı ile Alt yapı yatırımlarına Yirmi İki Milyon Dolar civarında harcama yapılmış ve hizmete sunulmuştur. Sakarya I. Organize Sanayi Bölgesinde ilk fabrika inşaatı 1995 yılında başlamış ve 1997 yılında bitirilmiştir. Bugün için bütün Parsellerin tahsisi yapılmış, tahsisi yapılan arsalardan da 62 adedinde fabrika binaları bitmiş olup üretim devam etmektedir. Bölge sektörel açıdan incelendiğinde ağırlık Otomotiv yan sanayi olmak üzere Tekstil, Metal İşleri, Makine İmalatı, Elektrik - Elektronik, İnşaat ve İlaç sektörü temsilcilerinden oluşmaktadır. Ekonomideki dalgalanmalara bağlı olarak da 6500 ile 7500 civarında işçi çalışmaktadır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 26 | 41

### SAKARYA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ

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



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin 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, değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam 11.675 m2 kapalı alanlı, depolama amaçlı yapılar bulunmakta; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmadığından, halihazırda yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün olmamakta; yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın "Tarla" olarak Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların henüz hazırlanmamış olması nedeniyle geliştirme yapılmamış; parselin boş olmaması nedeniyle halihazırda boş arsa olarak kiralanabilme kabiliyeti bulunmadığından "**Gelir Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmamış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra parsel üzerindeki yapıların tamamı için resmi belge düzenlenip düzenlenemeyeceği bilinmediğinden mevcut yapılar dikkate alınarak herhangi bir yaklaşım yöntemi kullanılmamıştır.

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

##### **# Emsal Satılık Arsalar**

##### **\* Emsal-1: Günaydın Emlak: 0 533 668 71 54**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 150 m batısında, D-650 karayolu karşısında, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında, K.D.K.Ç.A. lejantlı olduğu beyan edilen, toplam 15000 m2 yüzölçümlü iki adet tarla 3.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal, konumu bakımından benzer, K.D.K.Ç alanında kalması bakımından avantajlı durumdadır. (200.-TL/m<sup>2</sup>)

##### **\* Emsal-2: Kaan Güner Emlak: 0 532 607 58 66**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, taşınmaza benzer şekilde depolama, stok alanı ve lojistik alanında kaldığı beyan edilen 13237 m2 yüzölçümlü arazi 2.100.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre dezavantajlı durumdadır. (159.-TL/m<sup>2</sup>)

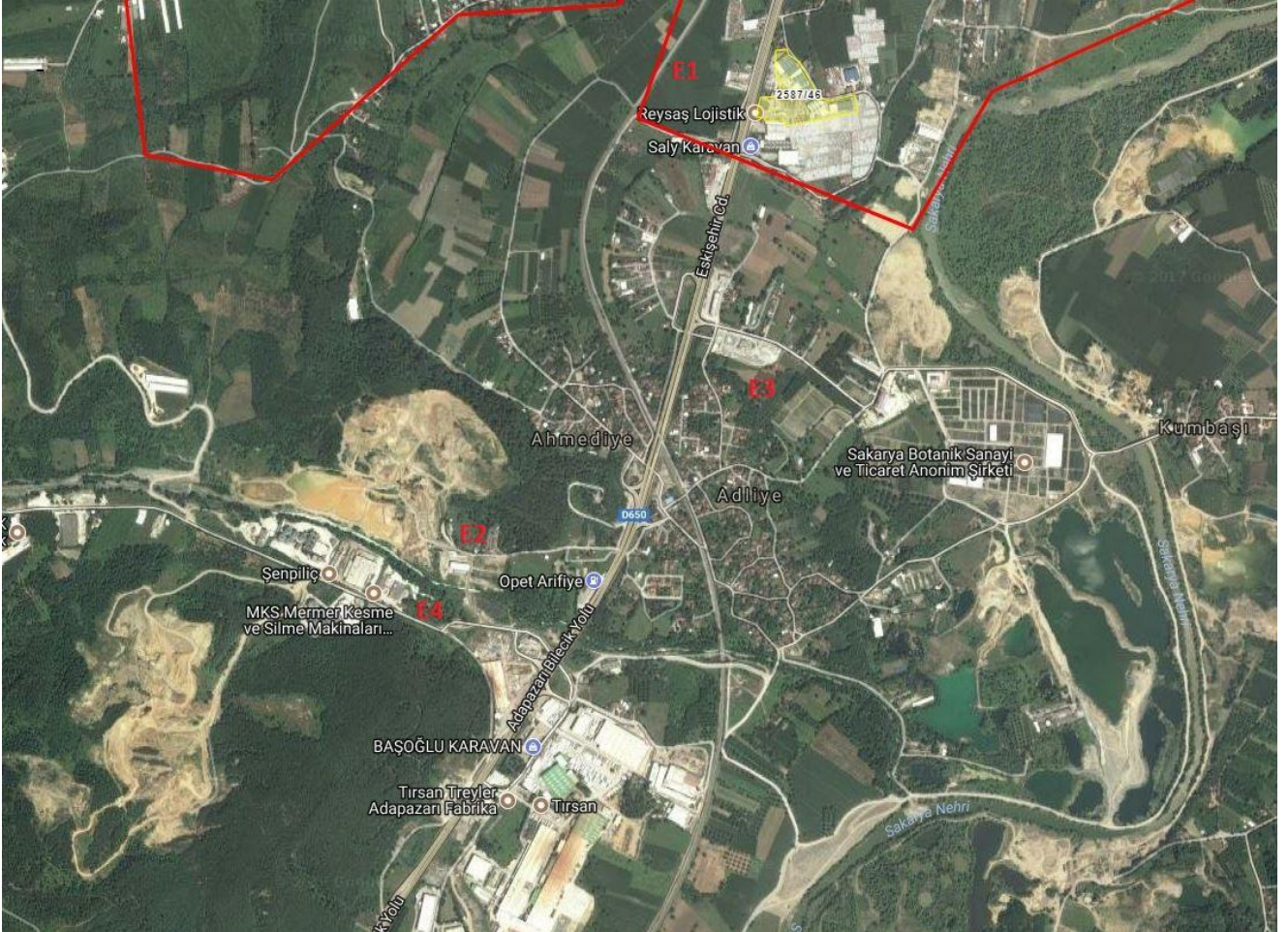
**\* Emsal-3: H&G Gayrimenkul: 0 542 345 44 50**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 600 m güneyinde yer alan, kadastral yola cephesi olmadığından yapılaşma imkanı olmayan 4150 m<sup>2</sup> tarla/arazi 460.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal, kadastral yol cephesi olmaması nedeniyle yapılaşma imkanı olmadığından taşınmaza göre dezavantajlıdır. (111.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-4: Ada Huzur Emlak: 0 532 616 03 98**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında K.D.K.Ç (bacasız sanayi) alanında kaldığı beyan edilen 4185 m<sup>2</sup> arazi 750.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal K.D.K.Ç alanında kalması bakımından avantajlı, konumu ve ulaşım imkanları bakımından benzer durumdadır. (179.-TL/m<sup>2</sup>)

Yukarıda listelenmiş arazi/tarla emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. 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

- Ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Düz topoğrafik yapıya sahip olması,
- Kadastral yola cepheli olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Uygulama İmar planının henüz düzenlenmemiş olması,
- Geometrik şeklinin düzgün olmaması,
- Üzerindeki yapıların yasal olmaması.

#### 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasından sonra mer'î imar planında belirlenen şartlarda yapılması olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

Pazar yaklaşımı benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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		3.000.000	2.100.000	460.000	750.000
ALAN	34.199,71	15.000	13.237	4.150	4.185
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		200	159	111	179
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-5%	-5%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	K.D.K.Ç.	Sanayi Depolama Alanı	Tarla	K.D.K.Ç.
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ	BENZER	KÖTÜ	İYİ
		-10%	0%	20%	-5%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	15%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER					
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-10%	30%	-25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>140</b>	<b>150</b>	<b>143</b>	<b>144</b>	<b>134</b>
<b>Salt Arsa Değeri</b>		(1 / 1)	x 140 TL/M <sup>2</sup>	x 34.199,71 m <sup>2</sup>	= <b>4.788.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 140.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 4.790.000-TL takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam 11.675 m2 kapalı alanlı, depolama amaçlı yapılar bulunmakta; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmadığından, halihazırda yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün olmamakta; yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın "Tarla" olarak Pazar değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların henüz onaylanmamış olması nedeniyle geliştirme yapılmamış; parselin boş olmaması nedeniyle halihazırda boş arsa olarak kiralanabilme kabiliyeti bulunmadığından "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra parsel üzerindeki yapıların tamamı için resmi belge düzenlenip düzenlenemeyeceği bilinmediğinden mevcut yapılar dikkate alınarak herhangi bir yaklaşım yöntemi kullanılmamıştır.



#### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam 11.675 m2 kapalı alanlı, depolama amaçlı yapılar bulunmakta; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmadığından, halihazırda yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün değildir. Parselin boş olmaması nedeniyle halihazırda boş arsa olarak kiralanabilme kabiliyeti bulunmadığından “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra parsel üzerindeki yapıların tamamı için resmi belge düzenlenip düzenlenemeyeceği bilinmediğinden mevcut yapılar dikkate alınarak kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### 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

Parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam 11.675 m2 kapalı alanlı, depolama amaçlı yapılar bulunmakta; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmadığından, halihazırda yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün değildir.

#### 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

Parsel üzerinde ruhsatsız şekilde inşa edilmiş, toplam 11.675 m2 kapalı alanlı, depolama amaçlı yapılar bulunmakta; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmadığından, halihazırda yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “b” ve “d” bentlerinde belirtildiği üzere, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yasal gerekliliği olan tüm belgelerin düzenlenmiş olması şartına karşılık parsel üzerindeki mevcut yapılara ait herhangi bir resmi belge bulunmaması nedeniyle yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir resmi belge bulunmaması, taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinden farklı olması durumu ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin birinci fıkrasının “b” ve “d” bentlerinde belirtildiği üzere, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yasal gerekliliği olan tüm belgelerin düzenlenmiş olması şartı ile aynı maddenin “r” bendinde belirtildiği üzere “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır” şartı değerlendirildiğinde, rapor konusu taşınmazın mevcut haliyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında şakınca bulunmaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik şartları itibariyle pazar değeri için 4.790.000.-TL (Dörtmilyonyediyüzdoksanbin-TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2587 ADA 46 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.790.000-TL	1.254.814.-USD

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 5.652.200,-TL'dir.

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

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

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

**Ahmet HASANOĞLU**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401609





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

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8  
Kadıköy / İSTANBUL / Tel: 0216 410 26 78  
Erenköy / Tel: 0216 410 4331 Tic.Sic.No:783489  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

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

#### TAPU BELGESİ

İli	SAKARYA	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE					
Mahallesi						
Köyü	YUKARIKİREZCE					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
10.250.000,00	GD4C08A3ACD	2587	46	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				34.199,71 m <sup>2</sup>		
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 46600048					
Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yeremiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	2454	11	1018		26/09/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Sicil Müdürlüğü Perhat ÜZÜM Tapu Sicil Müdürlüğü						
<small>NOT: * Mülkün potansiyel değeri, tapu siciline kayıtlı mülkün mülkiyet hakkıdır.          ** Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ait tapu Sicil Müdürlüğüne bağlıdır.</small>						

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: SELİM ÖCKUTLU Tarih: 11/10/2017 11:43:57 AM  
MakbuzNo: 177317058487 DekontNo: 20171110-2317-F00608 BaşvuruNo: 5948

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2587/46
Taşınmaz ID:	46600048	Yüzölçüm(m2):	34199.71
İl/İlçe	SAKARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	YUKARIKİRESECE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	11/1018		
Kayıt Durum:	Aktif		

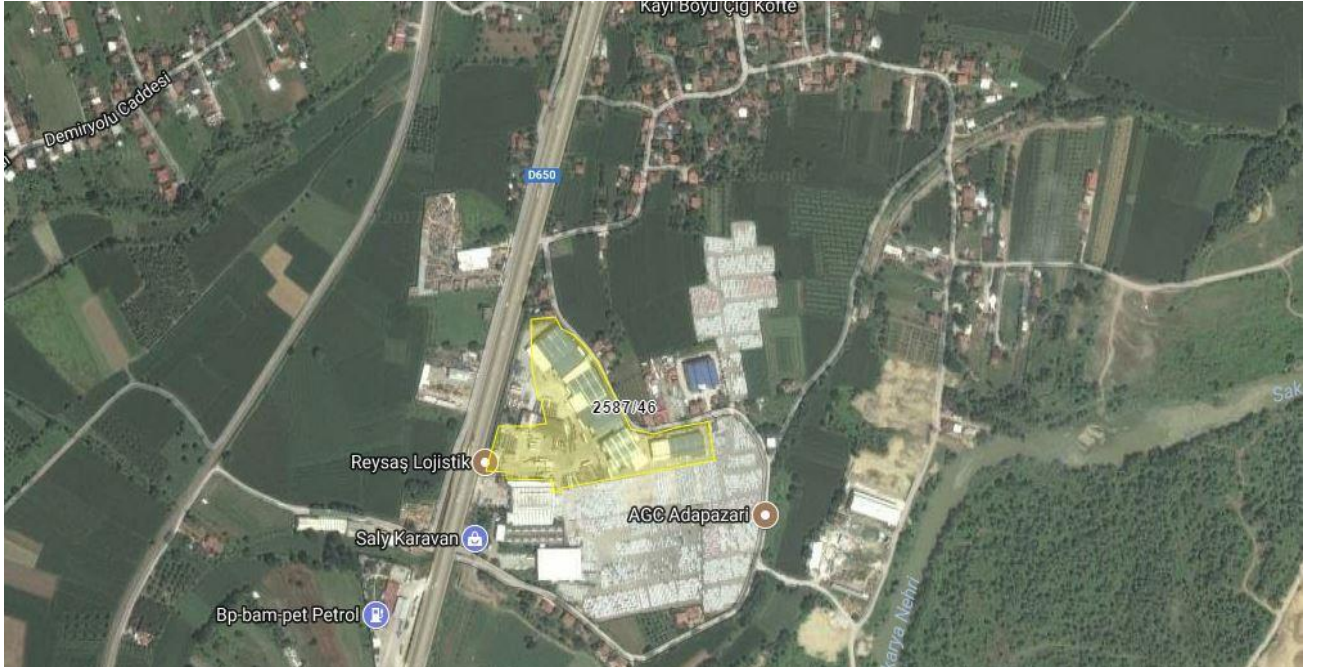
#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m2 bina tescavüsü vardır.	-	Arifiye TM 30/03/2011 - 688	-
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	Arifiye TM 23/09/2016 - 3161	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

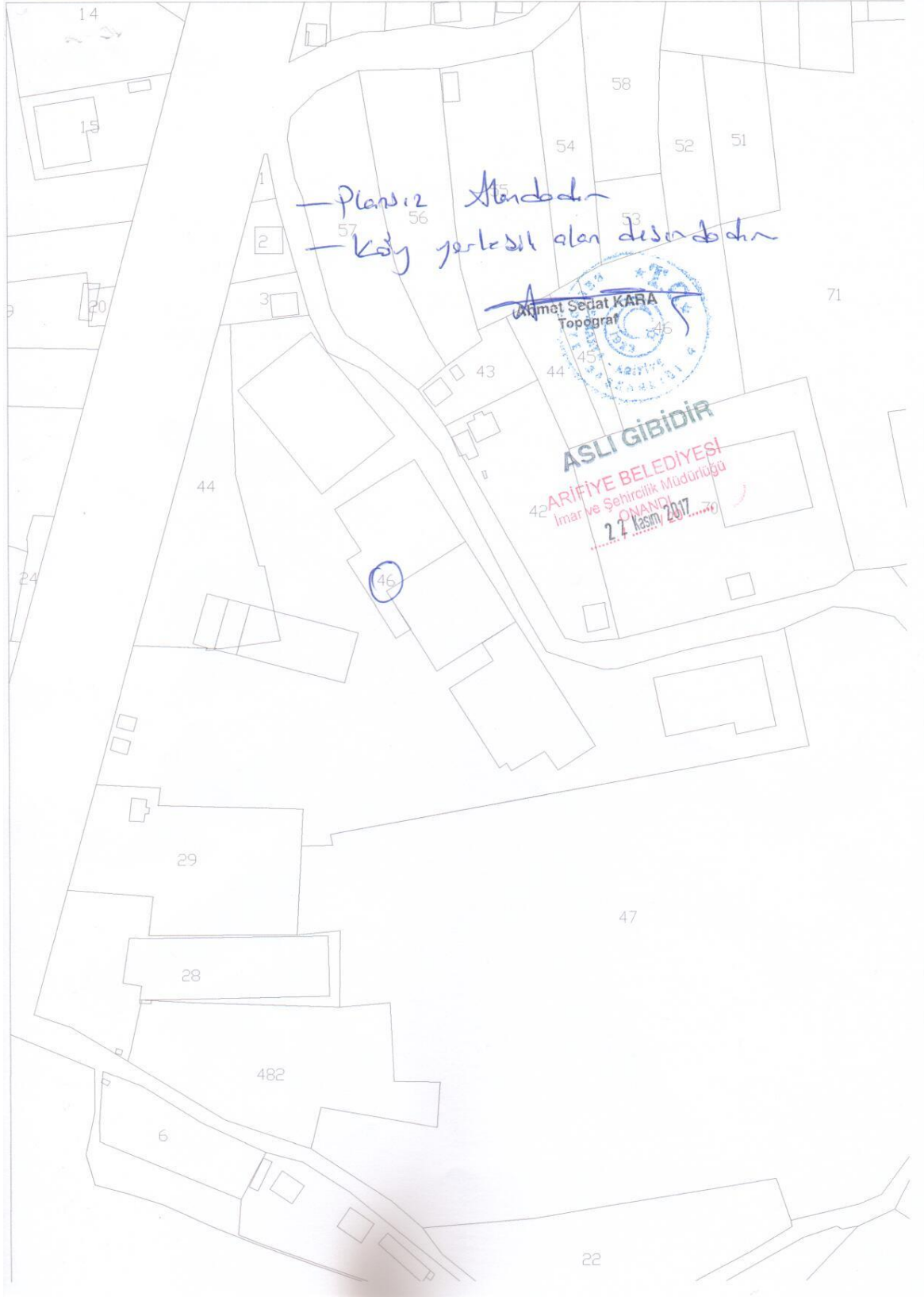
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 248738647	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7650641917	-	1 / 1	34199.71	Arifiye TM Satış 26/09/2013 - 2454	-

## CBS GÖRÜNTÜSÜ





İMAR DURUMU





T.C.  
**ARİFİYE BELEDİYESİ**  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 41281476 - 268 / 1993  
Konu : Dilekçe (İmar Durum Bilgisi)

27.12.17

Sayın: Reysaş Gayrimenkul Yat.Ort.A.Ş.  
Küçük Çamlıca Mah.Erkan Ocaklı Sok.No:11  
**Üsküdar İSTANBUL**

İlgi:27.12.17 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirttiğiniz, Belediyemiz sınırları içerisinde Yukarıkirazca mahallesi 2587 ada 44, 46 ve 47 nolu parseller Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisince onan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Lojistik Depolama Alanı" olarak planlanmış olup 42.876,17 m<sup>2</sup>'lik kısmı için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sakarya Büyükşehir Belediyesi 2018 Ocak Ayı Meclisine havale edilmiştir. Nazım İmar Planı onayından sonra 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan çalışması Haziran 2018 tarihine kadar tamamlanacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

  
**İsmail KARAKULLUKÇU**  
Belediye Başkan

Eki:  
Vaziyet Planı Kroki  
Durum Haritası

ARİFİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Arifbey Mahallesi Atatürk Caddesi No: 247 54580 ARİFİYE / SAKARYA  
Telefon: 0 264 229 10 11 Faks: 0 264 229 10 12 e-mail : bilgi@arifye.bel.tr

## DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

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

## SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Esra BAŞÇINAR</b>	
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.SP.K.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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