

ADANA İLİ SARIÇAM İLÇESİ

SULUCA MAHALLESİ

621 ADA 2 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

20/07/2017

RAPOR NO: 2017/170331



DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Konusu : Piyasa değeri tespiti

Değerleme Adresi : Suluca Mahallesi 621 Ada 2 Parsel Sarıçam/ADANA

Sahibi ve Hissesi : SANİYE ÖZALTIN: ABDULHAMİT Kızı..... 1/4
FERAY DERYA YAMAN: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20
ASLI TURAN: HÜSAMETTİN Kızı..... 3/20
BELGİN HALLAÇOĞLU: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20
ALİ GALİP ÖZALTIN: HÜSAMETTİN Oğlu.....3/20
SELDA EŞME: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20

Değerleme Tarihi : 19.07.2017

Gayrimenkullerin Değerlemesi Sonucu:

	TL	USD	EUR
Gayrimenkullerin Değeri	5.200.000,-	1.471.920,-	1.276.920,-
Gayrimenkullerin Değeri (KDV Dahil)	6.136.000,-	1.736.865,60	1.506.765,60

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

Değerleme Uzmanı : Uğur Can UÇGÜN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Mustafa KAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.a. RAPORUN TARİHİ	5
1.b. RAPORUN NUMARASI.....	5
1.c. RAPORUN TÜRÜ.....	5
1.d. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	5
1.e. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	5
1.f. DEĞERLEME TARİHİ	6
1.g. DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
1.h. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	6
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.a. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.b. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.c. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	7
3.a. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI ve TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.b. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	9
3.c. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMLARINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
3.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMELERİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	9
3.e. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	10
3.f. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ OLARAK 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	10
3.g. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	10
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	10
4.a. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	10
4.b. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	11
4.c. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
4.d. GAYRİMENKULLERİN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	13
4.e. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.f. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.g. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	14
4.h. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	15
4.i. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	15
4.i. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	15
4.j. MALİYET OLUŞUMU ANALİZİ	15
4.k. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	15
4.l. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	15
4.m. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	16



4.n.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	16
4.o.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	16
4.ö.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	17
4.p.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	17
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	17
5.a.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	17
5.b.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	17
5.c.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ, MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	17
5.d.	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.....	17
6.	SONUÇ	17
6.a.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	17
6.b.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
7.	RAPOR EKLERİ.....	18
a.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ LİSANS ÖRNEKLERİ.....	18
b.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF,GRAFİK,TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER.....	18
c.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	18

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. **RAPORUN TARİHİ**
20/07/2017

1.b. **RAPORUN NUMARASI**
170331

1.c. **RAPORUN TÜRÜ**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu rapor, " Saniye Özeltin, Feray Derya Yaman, Aslı Turan, Belgin Hallaçoğlu, Ali Galip Özeltin ve Selda Eşme" tasarrufunda bulunan Adana İli, Sarıçam İlçesi Suluca Mahallesi, - pafta, 621 Ada 2 Parsel No'lu ve 30.578,00 m² yüzölçümlü taşınmazın Türk Lirası cinsinden 20.07.2017 tarihli piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan rapordur.

1.d. **RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz çalışanı Değerleme Uzmanı Uğur Can UÇGUN (SPK Lisans No: 405792) tarafından hazırlanmıştır.

-BEYAN

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1.e. **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Bilindiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de yer alan 4. Madde'nin (Değişik: Seri: VIII, No: 53 Sayılı Tebliğ İle) (g) bendine göre Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunludur.

Ancak ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmayacağı da belirtilmiştir.

Hali hazırda ortaklık yapımız itibarıyla de şirketimiz 'de 2 tane "Sorumlu Değerleme Uzmanı" bulunmaktadır.

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa KAL (SPK Lisans No: 400290) tarafından kontrol edilmiştir.



1.f. DEĞERLEME TARİHİ

19/07/2017

1.g. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

31.01.2017 tarihli "Gayrimenkul Değerlemesi Hizmet Alımı Sözleşmesi"

1.h. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, REYSAŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden pazar araştırmalarına dayandırılarak Sermaye Piyasası Kurulu standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu raporun UDS'ye uygun olduğunu beyan ederiz.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz 07.02.2006 tarih ve 6487 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 75.000,-TL sermaye ile kurulmuş ve 06.12.2011 tarihinde sermayesini 300.000,-TL'ye çıkartarak 29.12.2011 tarihinde SPK listesine alınmıştır. Teknik Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 10.04.2014 tarihinde 5810 sayılı karar ile BDDK tarafından bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisini kazanmıştır.

Şirketimiz **Teknik Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**'nin merkezi **Libadiye Caddesi Şafak Apartmanı No:46/6 Küçük Çamlıca / Üsküdar 34696 İstanbul** adresinde hizmet vermektedir. Şirket halen İstanbul merkezli olarak faaliyet göstermektedir.

2.b. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Ünvanı : REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adresi :Küçükçamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok No:11 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
İrtibat Bilgileri : Telefon:(0216) 564 20 00
Faks : (0216) 564 20 99
Kuruluş Yılı : 09.08.2008
Kuruluş Sermayesi : 500.000.000-TL
Ödenmiş Sermayesi :246.000.001,-TL

2.c. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDS'nin 101 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- 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.

Bu rapor, "Saniye Özeltin, Feray Derya Yaman, Aslı Turan, Belgin Hallaçoğlu, Ali Galip Özeltin ve Selda Eşme" tasarrufunda bulunan Adana İli, Sarıçam İlçesi Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel no'lu ve 30.578,00 m² yüzölçümlü taşınmazın Türk Lirası cinsinden 20.07.2017 tarihinde müşterinin satın alması amacı ile piyasa değerinin belirlenmesi için hazırlanan rapordur.

Bu raporun hazırlanması esnasında taşınmazın mülkiyet, imar bilgileri, piyasada benzer nitelikte el değiştirmiş taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır.

Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. Kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.a. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI ve TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a.1. Gayrimenkullerin Tanımı, Yeri, Konum

Değerlemeye konu gayrimenkul Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, Adana-Osmaniye Yolu (D400) 621 Ada 2 Parsel adresinde olup, Sarıçam Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında 621 ada, 2 parselde yer almaktadır. Tapu kayıtlarından anlaşıldığı üzere 30.578,00 m² alana sahip 'Arsa' vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın yakınında Adana Organize Sanayi Bölgesi, Adana Kürkçüler Cezaevi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; İnönü Bulvarı ile Adana-Osmaniye Yolu (D400) kesişiminden sağa batı istikametinde Adana-Osmaniye Yolu'na dönülüp yaklaşık 3,8 km sonra sağ tarafta konumlu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz Adana-Osmaniye Yolu (D400) üzerinde 1. parselde konumlanmış olup, Adana il merkezine yaklaşık 19 km mesafededir.

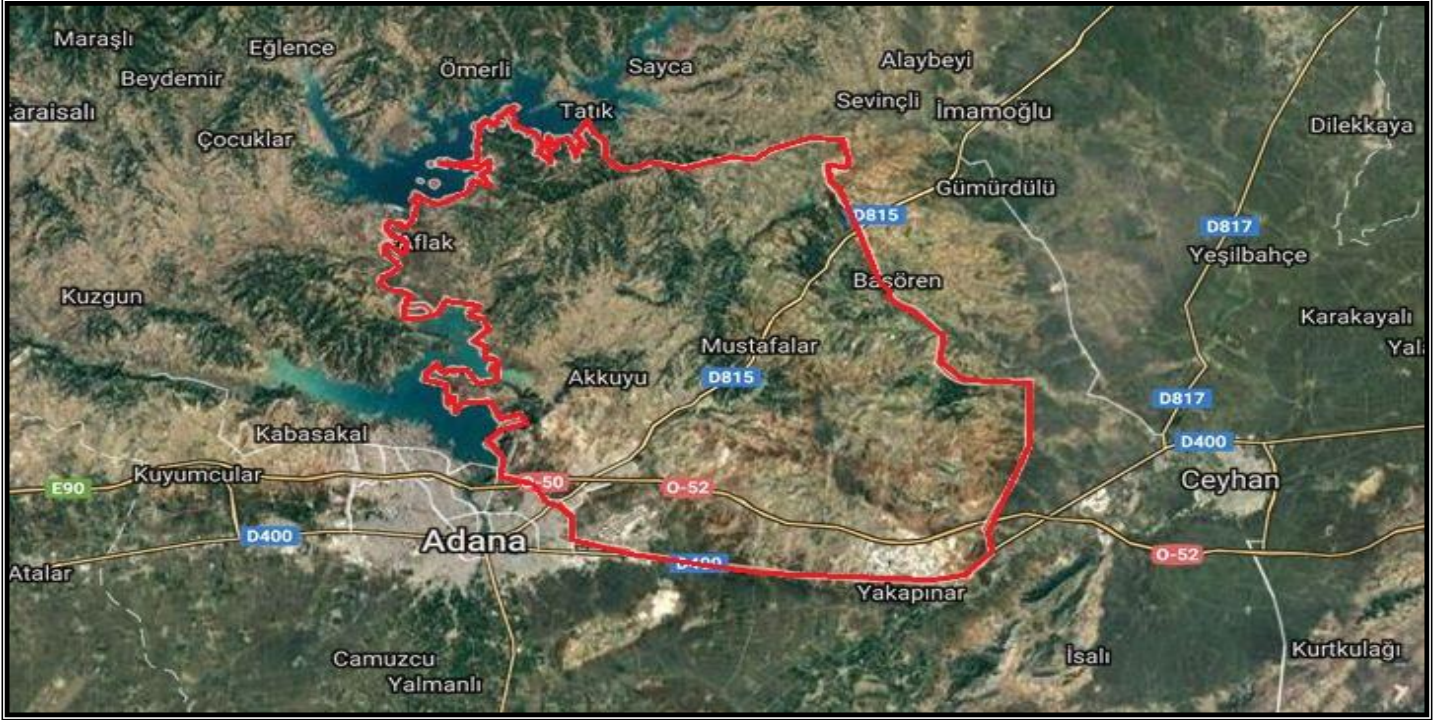


Taşınmazın önemli ulaşım yerlerine kuş uçuşu uzaklığı

Adana-Osmaniye Yolu (D-400)	: Cepheli
Adana Hacı Sabancı Sanayi Sitesi	: 3,8 km.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Taşınmazın batısında Adana Kürkçüler Cezaevi, doğusunda Adana Hacı Sabancı Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde, 1-2 katlı sanayi yapıları, benzer nitelikte boş araziler bulunmaktadır.

3.a.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Adana İli, Sarıçam İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir;

İLİ	:	ADANA
İLÇESİ	:	SARIÇAM
MAHALLESİ	:	SULUCA
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	621
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	30.578,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	42
SAHFA NO	:	4103
YEVMIYE NO	:	5366
İKTİSAP TARİHİ	:	19.04.2016
MALİKİ VE HİSSE ORANI	:	SANİYE ÖZALTIN: ABDULHAMİT Kızı.....1/4 FERAY DERYA YAMAN: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20 ASLI TURAN: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20 BELGİN HALLAÇOĞLU: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20 ALİ GALİP ÖZALTIN: HÜSAMETTİN Oğlu.....3/20 SELDA EŞME: HÜSAMETTİN Kızı.....3/20

3.b. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

3.b.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Adana İli, Sarıçam İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 17.07.2017 tarihli yazıdan taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı tespit edilmiştir. Tapu örneği ekler bölümünde sunulmaktadır.

3.b.2. Gayrimenkullerin İmar ve Ruhsat Durumu Bilgileri

Adana İli Sarıçam İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/03/2013 Tarih 57 Sayılı 1/5000 ölçekli onaylı imar planı ve 12.12.2013 onay tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma" alanında kalmakta olup Taks:0.70, E:2.40, Hmaks:30,50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca parselin güneybatı cephe yönünden yaklaşık 120 m² ihdasının, doğu cephe yönünde yaklaşık 80 m² lik ihdasının ve güney cephe yönünden yaklaşık 160 m² yola terkinin olduğu bilgisi alınmıştır.

Taşınmaz parsel üzerine yapı yapılması durumunda ihdas ve terk işlemlerinin tamamlanmasından sonra parsel üzerine yeni yapının yapılabileceği bilgisi sözlü olarak öğrenilmiştir.

Dağcı Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan notlarında;

- " Konaklama Tesisleri, Lokanta, Resmi, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- Yukarıda yazılı alanlarda konut ve büyük ölçekli sanayiler yer alamaz. Minimum ifraz şartı 1.000 m² dir. Silo, beton santrali vb. kullanımlar teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılabilir. Otopark ihtiyacının imar parseli içinde karşılanması şarttır Yoğunluk kararı bulunmayanlarda K.D.K.Ç.A'da yapılar Taks:0.70, Emsal(E)=1.20 yapı yoğunluğu değerlerini aşmadan yapılabilir. Bina yüksekliği hava mania kriterlerini aşmamak kaydıyla en çok 30.50 metredir." hükümlerine tabidir." denilmektedir.

3.b.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmaz 'Arsa' vasıflıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş arsa olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu Kaydı Bilgileri, Kadastral Planları, İmar Durumu Belgesi ve Plan Notları rapor ekinde sunulmaktadır.

3.c. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMLARINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Adana İli, Sarıçam İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede son 3 yıl içinde konu taşınmazın mülkiyetinde Elbirliği mülkiyetin sona erdirilmesi dışında bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.c.2. İmar Planı'nda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

Adana İli, Sarıçam İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede taşınmazların son 3 yıl içinde imar durumu ve hukuki durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

3.d. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMELERİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatının **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği**'nin "Aynı Sermaye" başlıklı 9/A maddesi dördüncü fıkrasında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz" hükmü yer almaktadır.

Konu taşınmaz üzerinde, değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasının ilişkin, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde **mümkün olduğu** görüşüyoruz. (Taşınmazın tamamının alınması halinde)

3.e. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz 'Arsa' vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü 'ne alınmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; **mümkün olduğu** görüşünderiz.

3.f. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ OLARAK 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 'Arsa' vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.g. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme konusu taşınmaz 'Arsa' vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER
4.a. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Akdeniz Bölgesi

Akdeniz Bölgesi, adını komşu olduğu denizden alır. Bölge genişliği 120180 km arasında değişen bir şerit halinde, batıda Köyceğiz dolaylarından başlayarak, doğuda Hatay ilinin bitim noktası olan Basit Burnu yakınına kadar sokulur. Yaklaşık 120.000 km² lik yüzölçümüyle Türkiye'nin toplam yüzölçümünün yaklaşık %15'ini oluşturur. Hatay, Adana, İçel, Antalya, Isparta, Burdur ve Kahramanmaraş ilinin büyük bir bölümü Akdeniz Bölgesi'ndedir. Ayrıca Muğla ilinin Köyceğiz, Dalaman, Ortaca ve Fethiye ilçeleride Akdeniz Bölgesi'ne girer.

Yeryüzü Şekilleri: Bölgenin büyük bir kısmı Toros Dağları ve yüksek platolarla kaplıdır. Genel olarak engebeli ve dağlıktır. Toroslar, III. Jeolojik zamanda oluşmuş Alp – Himalaya sistemine bağlı genç kıvrım dağlarıdır. Batı ve Orta Toroslar bölge içinde geniş yer tutar. Batı Toroslar Antalya Körfezi'nin her iki yanında da yer alır. Bey Dağları, Çiçekbaba ve Barla Dağları Antalya Körfezi'nin batısında, güneybatı - kuzeydoğu yönünde uzanırlar. Sultan Dedegöl ve Geyik Dağları Antalya Körfezi'nin doğusunda kuzeybatı - güneydoğu yönlü uzanır. Anamur Burnu'nun kuzeyinden başlayan Orta Toroslar, güneybatı - kuzeydoğu yönlü uzanan üç kütleden oluşur. Bunlar, Bolkar Dağları, Aladağlar, Tahtalı Dağları ve Binboğa Dağları'dır. Akdeniz Bölgesi'nde Toroslar'dan başka Hatay - K. Maraş istikametinde uzanan dağların oluşturduğu bir dış sıra halinde Nur (Amanos) Dağlarıuzanır. Dağların kıyıya paralel uzanması, Dalgı aşındırmasının fazla olmasına ve kıyılarda yalıyarların (falezlerin) çokluğuna neden olmuştur. Akdeniz Bölgesi'nde yer yer plato alanları bulunur. Bunlardan biri Antalya Körfezi'nin batısındaki Teke Platosu, diğeri de Anamur Burnu'nun gerisindeki Taşeli Plâtosu'dur. Antalya Körfezi'nin batısındaki dağlarla ve platolarla kaplı karstik arazi "Teke Yöresi" olarak adlandırılır. Teke Yöresi ve Taşeli Platosu bölgenin en tenha yerleridir. Türkiye'de karstik yapının yaygın olduğu yerlerde yağışın fazla olmasına karşın yeraltına sızmanın çok olması, yerüstü sularının zayıf olmasına yol açar. Bu nedenle bu yerlerde nüfus yoğunluğu azdır. Dağlar kıyıdağlıktan itibaren yükseldiği ve kıyıya paralel olduğu için iç kısımlarla ulaşım ancak bazı geçitlerle sağlanabilmektedir. Bölgedeki başlıca geçitler şunlardır: Göller Yöresi'ni Antalya'ya bağlayan Çubuk geçidi, İç Anadolu'yu Silifke'ye bağlayan Sertavul geçidi, Amik Ovası'nı İskenderun'a, hatta Suriye'ye bağlayan Belen geçidi ve Çukurova'yı İç Anadolu'ya bağlayan Gülek geçididir. Bu bölgedeki ovalar çöküntü alanlarında alüvyonların yığılması ile oluşmuş birikim alanlarıdır. Bu birikim alanlarından en önemlileri Çukurova delta ovası ile Hatay çukurluğundaki Amik ovasıdır. Akdeniz Bölgesi'nin batısında da kıyıda Antalya ovası ile Göller yöresinin küçük çöküntü ovaları bulunmaktadır. Akdeniz Bölgesi genel olarak engebeli ve dağlıktır. Bölgenin % 80'ini kıyıya paralel uzanan Toros Dağları ile yüksek platolar oluşturur. Bu durum, bölgede nüfus dağılımını, kara ulaşımını, bitki örtüsünü, turizm çeşitliliğini çok etkiler. Sanayi ürünleri çeşitliliği ise bu durumdan en az etkilenir.

Adana İli

2.149.260 nüfuslu Adana ili, nüfus bakımından Türkiye'nin 5. büyük şehridir. İlk 5 şehir ise İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa'dır. Adana'nın merkezi Seyhan Nehri üzerindedir. Adana ticari açıdan ülke ekonomisine önemli katkı yapmaktadır. Ülkemizin 4. büyük metropolitan bölgesidir. Maden yönünden de yine dördüncü şehrimizdir. Çukurova'nın giriş kapısı olan Adana geniş ve



düz bir coğrafi yapıya sahip olup Toros Dağlarının güneydoğusunda kalmaktadır. Adana üç tarafı dağlarla bir tarafı ise Akdeniz Bölgesi ile çevrilidir. Adana'ya gelirken yükseklik devamlı düşmektedir ve en sonunda Çukurova'nın düzlüklerine ulaşılır. Adana'nın kuzeyinde hidroelektrik santrali ve Seyhan Barajı bulunmaktadır. Buradaki sistemin amacı Çukurova'yı sulamaktır. Diğer ovaları sulamak içinde farklı sulama kanalları yapılmıştır. Adana'da 15 tane ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık ve Yüreğir. Ayrıca Çukurova, Karaisalı, Sarıçam, Seyhan ve Yüreğir ilçeleri büyükşehir ilçeleridir. Bunlardan sadece Seyhan ilçesi Adana merkezde bulunmaktadır. Diğer ilçeler il merkezi dahilinde değildirler. Kültür ve iş merkezi Seyhan ilçesidir. Çukurova ise modern olması ile ön plana çıkmaktadır. Yüreğir ilçesi ise ağırlıklı olarak sanayi bölgesidir. Bu ilçeye yapılan yatırımlar her geçen zaman burayı daha da değerli kılmakta. Sarıçam ilçesinde ise önemli kurum ve kuruluşlar mevcut. Bunlar; Çukurova Üniversitesi, İncirlik Hava Üssü ve Organize Sanayi Bölgesi.

Sarıçam İlçesi

Coğrafi Özellikleri

İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. İncirlik Üssü'nün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı organize sanayi bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Ekonomi

Bölgenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Zirai tarımda yapılmaktadır. Son zamanlarda zeytincilikte de gözle görülür bir gelişme vardır. Bölgede 1000 dönüme yakın arazide fidancılık yetiştirilmesi yapılmakta olup ithalat ve ihracat yapılmaktadır. Ayrıca büyük bir tavuk çiftliği de mevcuttur. Bölge halkı tavuk çiftliğinde ve fidancılık yetiştirilmesinde istihdam edilmektedir.

Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi

Organize sanayi bölgesi, sanayinin etkinliğini ve kentte düzenli yerleşmeyi sağlamak amacıyla, sanayi tesislerini bir araya toplayarak sanayi kuruluşlarının ulaşım, kentsel toprak, enerji, yakıt, su, endüstriyel atıksu arıtma tesisi, hammadde gibi altyapı ve gereksinimleriyle ilgili kolaylıkları bir arada bulunduran, bunun yanı sıra sanayinin çevreye olumsuz etkilerini en aza indirmek amacıyla atık yönetim politikaları uygulayan, özel olarak planlanan ve imar planlarında da yer verilen bölge türüdür. Yapımına kamu otoritesi karar verir.

<https://tr.wikipedia.org/wiki/Adana> internet adresinden temin edilmiştir.

4.b. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla, tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini esas alarak hesapladığı 2010 temel yıllık Konut Fiyat Endeksi (KFE)'ni 2012 yılından itibaren yayımlamaktadır. KFE, Türkiye konut piyasasında meydana gelen nominal fiyat değişimlerini ölçmektedir. Bu çalışmanın yanı sıra, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek amacıyla Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) üretilmeye başlanmıştır. Hedonik regresyon yöntemi kullanılarak, aynı veri seti ile yürütülen çalışma sonuçlarına göre, zaman içinde konutların kalitesinde önemli artışlar olduğu ve bu dönemde konut fiyatlarında meydana gelen artışın önemli bir kısmının konutların özelliklerine bağlı kalite artışından kaynaklandığı gözlenmiştir. Bu kapsamda, konutların gözlemlenebilen özelliklerinin sabit tutularak kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini yansıtabilmek amacıyla oluşturulan HKFE, 2017 yılı Ocak ayından itibaren KFE ile birlikte aylık olarak yayımlanmaya başlanmıştır. Ayrıca, toplu sonuçların zaman serisi "İstatistik Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS)", Düzey 2 bazında "İstatistikler/Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS)/Fiyat Endeksleri" başlığı altında kullanıma sunulmaktadır.

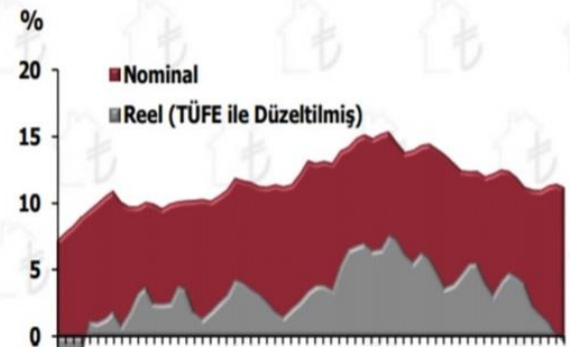
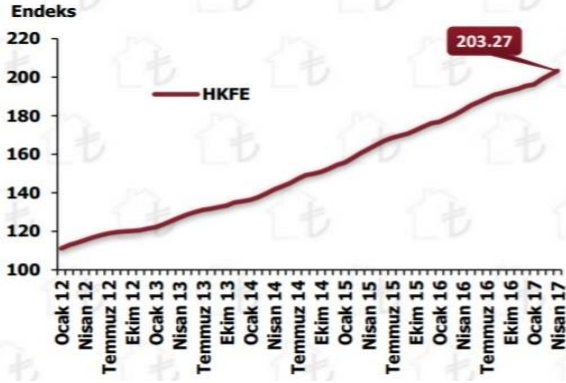
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,52 oranında artarak 202,32 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,50 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,23 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Ocak ayında 1511,75 TL/m² iken 2016 yılı Ocak ayında 1741,17 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.



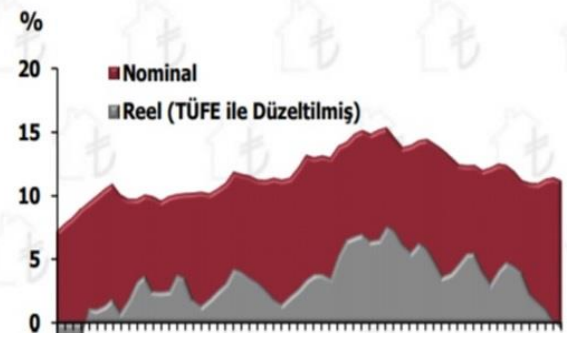
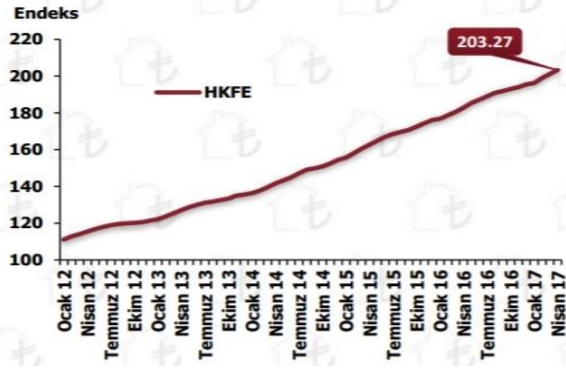
TEKNİK

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



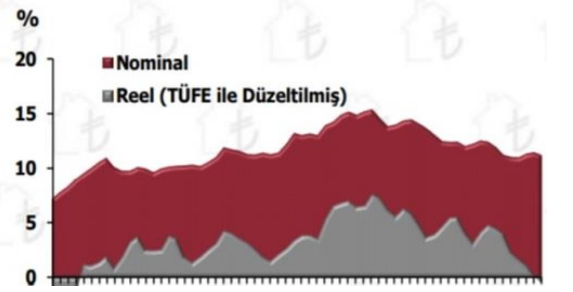
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan YKFE (2017=100) 2017 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,68 oranında azalarak 193,19 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,21 oranında, reel olarak ise yüzde 5,14 oranında artmıştır (Grafik I.4).



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

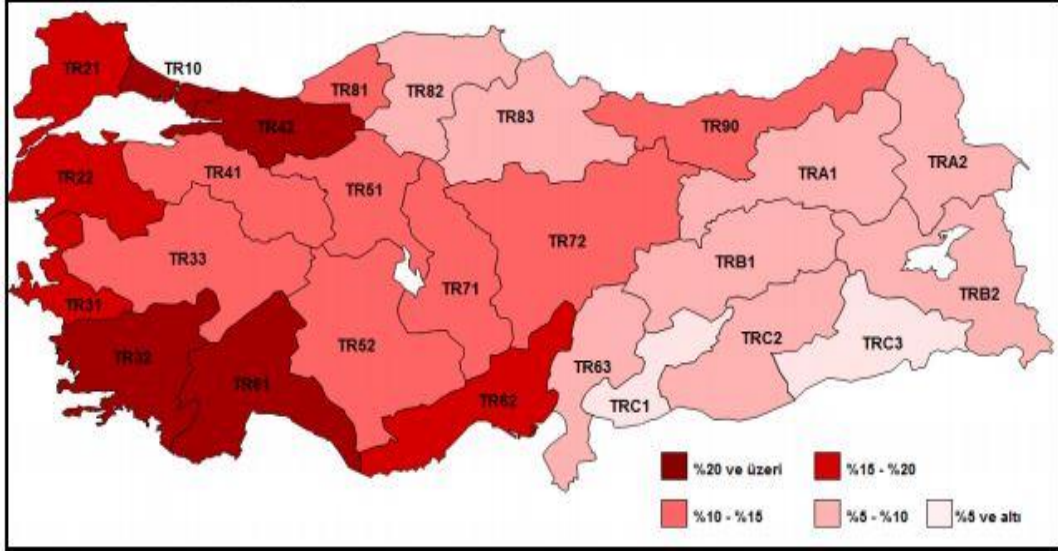
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,51, yüzde 0,44 ve yüzde 0,83 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,41, 12,80 ve 16,65 oranlarında artış göstermiştir. Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,48, yüzde 0,26 ve yüzde 0,65 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 21,17, 15,71 ve 15,62 oranlarında artış göstermiştir.



KFE ve Bölgesel Gelişmeler



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



2016 yılı Ocak ayına ilişkin 26 düzey2 bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri yukarıda verilmektedir. KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeyler yüzde 26,79 ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) ve yüzde 23,41 ile TR10 (İstanbul) olurken, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzey ise yüzde 3,48 ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak) ve yüzde 4,31 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) olmuştur.

Konutta KDV Düzenlemesi

2013 yılında konutlarda yapılan KDV düzenlemesi ile 01.01.2013 tarihinden itibaren inşaat ruhsatı alınan net alanı 150 m²'ye kadar olan konutlarda;

- Arsa birim m² vergi değeri 500 Türk Lirası altında olan konutların tesliminde %1,
- Arsa birim m² vergi değeri 500 Türk Lirası ile 1.000 Türk Lirası arasında olan konutların tesliminde %8,
- Arsa birim m² vergi değeri 1.000 Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde %18 KDV oranı uygulanacak. KDV artışı konut maliyetlerinde de artışa neden olacağı gibi, 1 Ocak 2013 tarihinden önce ruhsatı alınmış olan konut satışlarını da %18 KDV uygulanmayacak olması sebebi ile olumlu etkileyebilir.
- Kentsel dönüşüm projeleri ise yeni KDV uygulamasından muaf tutulmuştur.

4.c. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Adana-Osmaniye Yolu'na (D-400) cepheli olması
- Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın olması
- Ulaşımın kolay olması

Olumsuz etkenler:

- Taşınmazın şehir merkezine uzak konumda olması
- Hisseli parsel olması

4.c.1 Değerleme İşlemine Konu Taşınmazın Değerinin Oluşmasındaki Özel Varsayımlar ve Bu Varsayımlarla İlişkilenebilecek Özel Alıcılar

Değerleme konusu parselin E5 üzerinde konumlu olması sebebiyle sanayi alanı ihtiyacı olanlar tarafından tercih edilmektedir.

4.d. GAYRİMENKULLERİN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 'Arsa' vasıflı olup parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.d.1. Ana Gayrimenkulün Tanımı

- Değerleme konusu taşınmaz Adana ili Sarıçam ilçesi, Suluca Mahallesi, Adana-Osmaniye Yolu (D-400) üzerinde konumlandırılmıştır. Değerlemeye konu 621 ada 2 parsel 30.578,00 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel topoğrafik olarak düzgün bir forma ve yamuk benzeri bir şekle sahiptir.
- Az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.



- Parsel güneyden Adana-Osmaniye Yolu'na (D-400) cepheli, diğer yönlerden henüz açılmamış imar yollarına cephelidir.
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu ile arsa alanının tespiti için, zeminde GPS ile yapılan ölçü sonucu okunan 621 ada, 2 nolu parsel (**N: 36°.969807, E: 35°.548882**) koordinatlar ile aynı yerler olduğu kanaatine varılmıştır.

4.e. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz Arsa niteliğinde olup parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Adana-Osmaniye Yoluna (D-400) cepheli olması ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge topoğrafik olarak düzgün bir yapısı olması, Adana-Osmaniye Yoluna (D-400) cepheli olması avantaj sağlayacaktır.

4.f. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemeye konu 621 ada 2 parsel sayılı taşınmaz Meri imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmakta olup, taşınmaz Taks: 0,70, E: 2,40 H_{Maks}: 30,50 m yapılaşma koşullarında Konaklama Tesisleri, Lokanta, Resmi, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Bu alanlarda konut ve büyük ölçekli sanayiler yer alamaz. Minimum ifraz şartı 1.000 m² dir. Silo, beton santrali vb. kullanımlar teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılabilir. Otopark ihtiyacının imar parseli içinde karşılanması şarttır. Bina yüksekliği hava mania kriterlerini aşmamak kaydıyla en çok 30.50 metredir.

Plan hükümlerine tabidir.

Bu plan hükümleri ile taşınmaz üzerinde:

Taban Alanı: 30.578,00 x 0,70= 21.404,- m² taban alanlı

Emsal: 30.578,00 x 2,40 = 73.387,- m²

İnşaat hakkı bulunmaktadır.

4.g. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme raporlarında Uluslararası Değerleme Standartları'nda gayrimenkulün özelliklerine göre üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır.

Bu yöntemler sırasıyla:

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda yer almaktadır:

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Varsayımları:

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru, en sistematik yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Pazar(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Maliyet Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

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

varsayılr. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiç bir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir (Nakit Akışı) Yaklaşımı

Bu yöntem, karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlemde, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır.

Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon beklentisi bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı
- Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modeli

4.h. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar "Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma), Gelir Yaklaşımı (Gelir indirgeme) ve Maliyet Yaklaşımı" Yöntemleridir.

Rapor konusu gayrimenkulün değeri için; emsallerine göre konumu, imar durumu, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım vb. özellikleri, emsallerine göre olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar dikkate alınarak gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesi için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" Yöntemi kullanılmıştır.

4.i. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bu analiz yapılmamıştır.

4.i. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Nakit / gelir akımları ile ilgili bir çalışma yapılmamıştır.

4.j. MALİYET OLUŞUMU ANALİZİ

Bu analiz yapılmamıştır.

4.k. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Mevcut yapı bulunmaması nedeni ile bu analiz yapılmamıştır.

4.l. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerleme esas alınan boş arsa, Emsallerin tümü taşınmazın yakın çevresindeki güncel satış rakamlarıdır.

4.l.1. Piyasa Fiyat Araştırması

- ✓ **Emsal 1** Remax Admin Adana (0 (322) 231 32 33) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na 2. Parselde konumlu KDKÇA imarlı (E:2.40), 8.000 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.160.000 TL bedelle satılıktır. (**125 TL/m²**) Söz konusu emsal Adana-Osmaniye Yolu'na 2. Parselde konumlu olmasından dolayı şerefiyesi düşüktür.
- ✓ **Emsal 2** Yurt Emlak (0 (537) 545 85 76) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na cepheli KDKÇA imarlı (E:2.40), 1.350 m² lik hisse pazarlıklı olarak 215.000 TL bedelle satılıktır. (**148 TL/m²**) Söz konusu emsal hisseli olduğundan şerefiyesi düşüktür.

- ✓ **Emsal 3** Alcan Gayrimenkul (0 (322) 224 44 00) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na cepheli KDKÇA imarlı (E:2.40), 38.000 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 6.000.000 TL bedelle satılmıştır. **(144 TL/m²)**
- ✓ **Emsal 4** Akdeniz Gayrimenkul (0 (322) 248 47 46) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na cepheli KDKÇA imarlı (E:2.40) 19.860 m² yüzölçümlü arsa 4.300.000.- bedelle satılmıştır. **(201 TL/m²)** Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.
- ✓ **Beyan:** Yurt Emlak (0 (537) 545 85 76) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na (D400) cepheli KDKÇA imarlı 2,40 yoğunluklu arsaların m² birim değerlerinin 150- 170-,TL/m² civarında pazarlanabileceği beyan edilmiştir.
- ✓ **Beyan:** Anahtar Gayrimenkul (0 (542) 231 31 31) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na (D400) cepheli KDKÇA imarlı 2,40 yoğunluklu arsaların m² birim değerlerinin 150- 170-,TL/m² civarında pazarlanabileceği beyan edilmiştir.
- ✓ **Beyan:** Seçim Gayrimenkul (0 (506) 914 44 33) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na (D400) cepheli KDKÇA imarlı 2,40 yoğunluklu arsaların m² birim değerlerinin 150- 170-,TL/m² civarında pazarlanabileceği beyan edilmiştir.
- ✓ **Beyan:** Alcan Gayrimenkul (0 (542) 628 44 00) Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Adana-Osmaniye Yolu'na (D400) cepheli KDKÇA imarlı 2,40 yoğunluklu arsaların m² birim değerlerinin 150- 170-,TL/m² civarında pazarlanabileceği beyan edilmiştir.

4.1.2 Değerin Oluşumundaki Etkenler

Yukarıda belirtilen emsaller bölgede satışa sunulan emsaller olup tüm bu veriler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın arsası için birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazın değerinin tespitinde **"Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu taşınmazın konumu, kullanım fonksiyonu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar koşulları ve halihazır durumu dikkate alınarak Bu tespitler ve değerlendirme projesinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar fonksiyonu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınarak taşınmaza kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların değeri; 30.578 m² x 170 TL/m²= 5.198.260,- TL hesap edilmiştir.

Taşınmaza 5.200.000,-TL kıymet takdir edilmiştir

4.m. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz tapuda arsa vasfında olup imar durumunda güney cephe yönünden yaklaşık 160 m² yola terkinin, güneybatı cephe yönünden yaklaşık 120 m² ve doğu cephe yönünden yaklaşık 80 m² ihdas olacağı bilgisi alınmıştır. Bu durumlar değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

4.n. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Proje geliştirme analizi yapılmamıştır.

4.o. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek arsa değerine ulaştırılan kullanımdır.

Yapmış olduğumuz gözlem ve inceleme sonucunda; Taşınmazın mevcut kullanımının verimli olmadığı, Taşınmazın İmar planının vermiş olduğu haklar doğrultusunda yeniden yapılanmasının en iyi ve en doğru kullanım olacağı düşüncesindedir.

4.ö. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Yoktur.

4.p. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın bulunduğu bölgede Kat karşılığı imalatların olmadığı gözlemlenmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.a. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmazın Arsa değerinin tespiti için Emsal karşılaştırma yöntemi, kullanılmıştır. Tek yöntem kullanılmış olması nedeni ile uyumlaştırma söz konusu değildir.

Taşınmaza 5.200.000,00 TL kıymet takdir edilmiştir.

5.b. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5.c. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ, MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar arsa niteliklidir.

5.d. 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

“Sermaye Piyasası Mevzuatının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Aynı Sermaye” başlıklı 9/A Maddesi Dördüncü Fıkrasında belirtildiği üzere taşınmaz üzerinde taşınmazın değerini etkileyecek herhangi bir şerh bulunmamakta olup taşınmazın nitelikleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü’ ne alınması Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde **mümkün gözükmemektedir.**

6. SONUÇ

6.a. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan analizler ve ulaşılan sonuçlar gerçek piyasa verilerini yansıtmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın alım-satımını kısıtlayan herhangi bir unsura rastlanmamış olup, taşınmaz yer aldığı bölge içerisinde hedef alıcı kitleleri tarafından tercih edilebilir özelliklere sahip olduklarından **“Satılabilir”** nitelikte taşınmazdır.

6.b. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Adana İli, Sarıçam ilçesi, Suluca Mah. - pafta, 621 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumu, büyüklüğü, kullanım fonksiyonu, Yapılaşma koşulları, halihazır durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre, günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsa toplam değeri için**,

5.200.000,-TL (Beşmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

(5.200.000,-TL ÷ 3,5328 TL/USD (*) ≅ 1.471.920,-USD)

(5.200.000,-TL ÷ 4,0723 TL/EUR (*) ≅ 1.276.920,-EUR) kıymet takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 3,5328 TL; 1,-EUR = 4,0723 TL'dir.

Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB Döviz Satış Kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

KDV (% 18) dâhil değeri 6.136.000,-TL'dir.

(*) KDV dâhil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan % 18 esas alınmış ve Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilen indirimli orana tabi olan istisnalar dikkate alınmamıştır.

İş bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.

Bu rapor 2.c maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz.

Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve Kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 20.07.2017

(Değerleme tarihi: 19.07.2017)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN



Uğur Can UÇGUN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405792)

RAPORU KONTROL EDEN



Mustafa KAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400290)

7. RAPOR EKLERİ

a. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ LİSANS ÖRNEKLERİ

- Değerleme Uzman(lar)'nın Değerleme Uzmanlığı Lisans örneği (1 sayfa)

b. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

- Uydu Fotoğrafları
- Gayrimenkul Değerlemesi Hizmet Alımı Sözleşmesi
- Taşınmazın Tapu Kaydı Bilgileri
- Kadastral Pafta Planları ve İmar Durumu Belgeleri
- 2013 yılı emlak vergisine esas arsa birim m² yazısı
- Fotoğraflar

c. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Konu taşınmaza şirketimizce daha önce bu formatta değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Lisans Belgeleri



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Hizmet Alım Sözleşmesi

31/01/2017

SÖZLEŞME

İş bu beş sahife ve dört ana maddeden oluşan sözleşme; Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar / İSTANBUL adresinde bulunan, **REYSAŞ GYO** (Bu sözleşmede **İŞVEREN** olarak anılacaktır) ile Küçük Çamlıca Mahallesi, Libadiye Caddesi, No :46/6, Kat :2,Üsküdar / İSTANBUL adresinde bulunan, **TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** (Bu sözleşmede **EKSPER** olarak anılacaktır) arasında 31/01/2017 tarihinde düzenlenmiştir.

TANIMLAR

- İŞVEREN** : REYSAŞ GYO A.Ş.
EKSPER : TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU : Türkiye sınırları dahilindeki her türlü gayrimenkullerin güncel piyasa değerini belirten değerlendirme raporudur.
İLGİLİ KURUM / KİŞİ : Değerlemesi yapılacak taşınmaz ile ilgili görüşülecek kişi / İpotek Aleyhtarı Kişi/ kurumu,
DEĞERLEME UZMANI : Değerleme yapacak değerlendirme uzmanı olan kişiyi ifade etmektedir.

1 - SÖZLEŞMENİN KONUSU :

Türkiye sınırları dahilindeki işverence talep edilmiş her türlü gayrimenkul değerlendirme raporlarının **EKSPER** tarafından bağımsız ve tarafsız olarak, değerlendirme standartlarına uygun şekilde ve sözleşme içeriğinde belirtilen rapor formatlarında yapılması ve hazırlanması usul ve esaslarını, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini kapsamaktadır.

2- GÖREV VE SORUMLULUKLAR:

- Sözleşmeye konu Türkiye sınırları dâhilindeki değerlendirme talepleri, **İŞVEREN** 'ce, **EKSPER** ' e değerlendirme talep formu şeklinde iletilecektir. Değerleme Talep Formu, değerlendirme yapılacak taşınmazların tapu fotokopisi ve takyidat' lı tapu kaydı, varsa yapı ruhsatı/yapı kullanma izni fotokopisi, imar durumu, ilgili kişi/kurum bilgilerini içerecektir. Değerleme için bu belgeler dışında herhangi bir belgeye zorunlu olarak ihtiyaç duyulduğu takdirde Ekspert tarafından İşverene bildirilecek varılan sonuca göre temin edilmesi zaruri ise İşveren tarafından temin edildikten sonra değerlendirme yapılacaktır. Yapılacak Değerleme raporları SPK formatlı olması halinde (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınacak taşınmazlar) yukarıda belirtilen belgeler ilgili kurum onaylı

-1-

REYSAŞ GYO
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Uydu Fotoğrafi



Taşınmaza ait tapu kaydı bilgileri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavada Alan: MUSTAFA KAL		Tarih: 7/17/2017 4:58:45 PM	
MakbuzNo: 064617157684	DokümanNo: 20170717-2069-F02082	BaşvuruNo: 15768	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	621/2
Taşınmaz ID:	22923519	Yüzölçüm(m2):	20578.00
İl/İlçe	ADANA/SARIÇAM	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Sarıçam TM		
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	42/4102		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 338960944	(SN:167432747) SANIYE ÖZALTIN : ABDULHAMIT Kızı	-	1 / 4	7644.50	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-
(H2) 338960945	(SN:167432754) FERAY DERVA YAMAN : HUSAMETTİN Kızı	-	3 / 20	4586.70	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye



TEKNİK

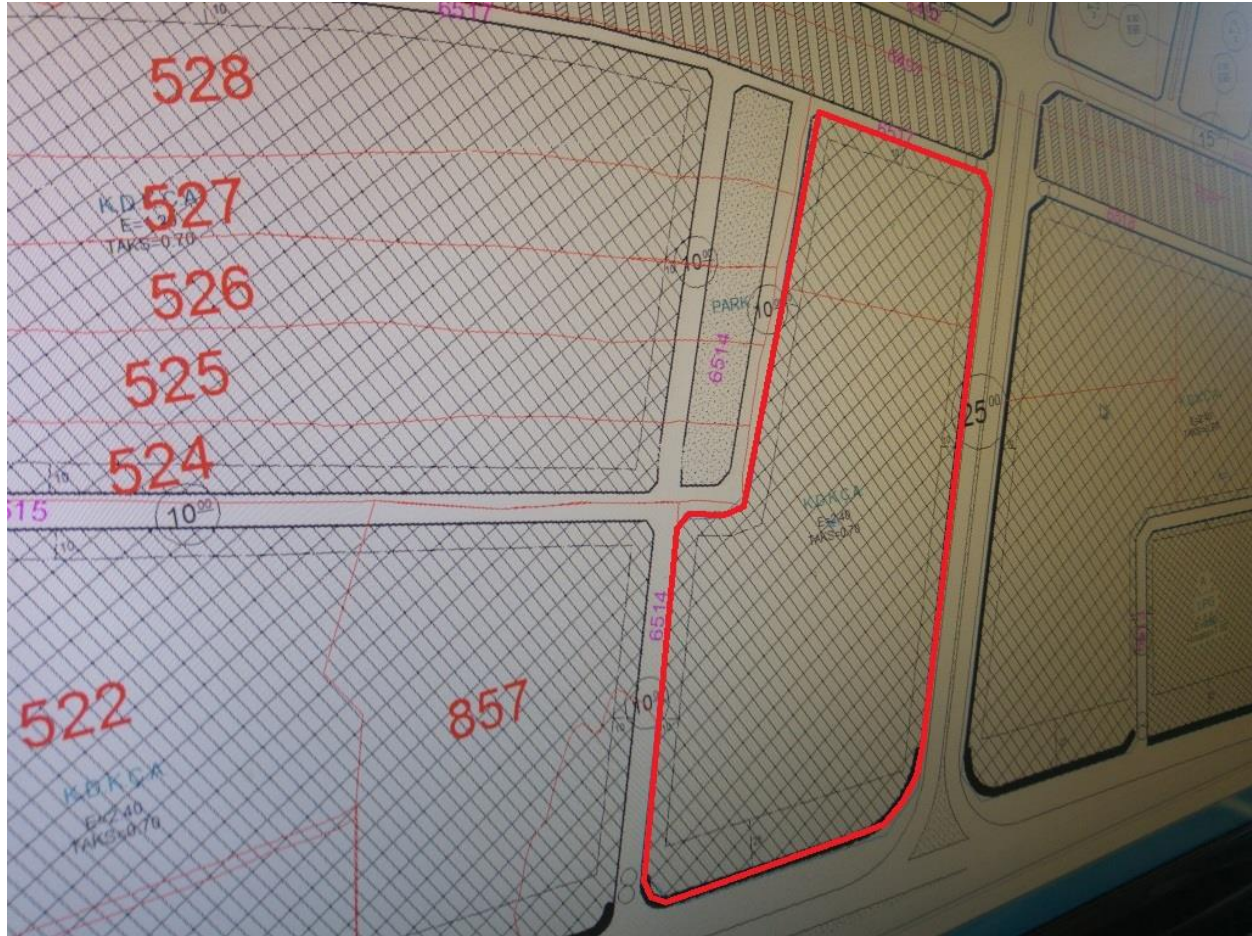
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

(H3) 338960946	(SN:167432770) ASLI TURAN : HUSAMETTİN Kızı	-	3 / 20	4586.70	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-
----------------	---	---	--------	---------	--	---

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H4) 338960947	(SN:167432783) BELGİN HALLAÇOĞLU : HUSAMETTİN Kızı	-	3 / 20	4586.70	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H5) 338960948	(SN:167432788) ALİ GALİP ÖZALTIN : HUSAMETTİN Oğlu	-	3 / 20	4586.70	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H6) 338960949	(SN:167432901) SELDA ESME : HUSAMETTİN Kızı	-	3 / 20	4586.70	Sarıçam TM Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 19/04/2016 - 5366	-



Aplikasyon Krokisi



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Plan Notları

- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA ÇIKARILMIŞ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ VE SITLERİN TESPİTİ VE TESCİLİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ VE NOKTASAL KAYNAKLI KİRLENMİŞ SAHALARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- EVSEL VE KENTSEL ARITMA ÇAMURLARININ TOPRAKTA KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA MZEK KATLI OTOYERLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTOTAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOYER, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOYER, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
- TERCİHLİ TİCARET ALANLARINDA 25 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN, BODRUM VE YÜKSEK KATLAR VE DİĞER TÜM İMAR PARSELLERİNDE BODRUM KATLAR TİCARET AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR. TERCİHLİ TİCARET ALANLARINDA DİĞER KATLAR KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR. 25 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK BİNALARIN TAMAMININ TİCARİ OLARAK KULLANILMASI MÜMKÜNDÜR.
- KONUTALTI TİCARET ALANLARINDA, TİCARET KULLANIMLARININ YÜKSEKLİĞİ 5 METREYİ AŞAMAZ.
- PAZAR ALANLARINDA KALICI OLMAYAN, YAYA AKIŞINI BOZMAYACAK ŞEKİLDE VE SÖKÜLEBİLİR, GEÇİCİ NİTELİKTE YAPILAR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI AVAN PROJEYE UYGUN OLARAK YAPILABİLİR.
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI: İÇERİSİNDE KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, RESMİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KONUT VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİLER YER ALAMAZ. MINİMUM İFRAZ ŞARTI 1.000 M²'DİR. SİLO, BETON SANTRALİ VB. KULLANIMLAR TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR. OTOYER İHTİYACININ İMAR PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ŞARTTIR. YOĞUNLUK KARARI BULUNMAYAN K.D.K.Ç.A'DA YAPILAR TAKS=0.70, EMSAL(E)=1.20, YAPI YOĞUNLUĞU DEĞERLERİNİ AŞMADAN YAPILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ HAVA MANİA KRİTERLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA EN ÇOK 30.50 METREDİR.
- D-400 DEVLET KARAYOLU ÜZERİNDE YER ALAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA TAKS=0.70, KAKS=2.40 DEĞERİNİ AŞMAYAN YAPILAR -HAVA MANİA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA OTO SANAYİ, MOBİLYA VE BENZERİ ÇEVREYE KOKU VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE OLMAYAN KÜÇÜK EL SANATLARINA DAYALI FAALİYETLER YER ALABİLİR. BİNALAR BİTİŞİK NİZAMDA VE MAKSİMUM h=12.75 METRE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE YAPILABİLİR.



TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Dağcı Mahallesi 621 Ada 2 Parsel ve Çevresinin Görünümü





TEKNİK
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 38
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

307

09/01/2012

TEKNİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Bulgurlu Mah. Libadiye Cad. No:48 K.2 D:5
K. Çamlıca-Usküdar / İSTANBUL

İlgi: 27.09.2011 tarih ve 2011/2 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 vermeye listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 29.12.2011 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