

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

reysaş | GYO

ADANA İLİ / SARIÇAM İLÇESİ / SULUCA MAHALLESİ

621 ADA 2 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2019/OZ/1239-2

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2019
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Adana ili, Sarıçam İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2 adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	29.05.2019
RAPOR NO	2019/OZ/1239-2
RAPORUN KONUSU	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel, 30.578,00 m ² arsa alanlı, "Bir Katlı Prefabrik İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 29.05.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	22.05.2019 tarihinde, saat 10:41 'de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar "3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri" başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Adana Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 11.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıçam 2. Etap Suluca - Kürkçüler Uygulama İmar Planında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" sınırlarında, Ayrık Nizam, Taks: 0,70, Kaks: 2,40, Hmaks: 30,50 kat yapılaşma şartları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz riskli alan ilan edilen alanlar ve kentsel dönüşüm bölgeleri içerisinde yer almamaktadır.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 35.310.000,00-TL (Otuzbeşmilyonüçyüzonbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 41.665.800,00-TL (Kırkbirmilyonaltıyüzaltmışbeşbinsekizyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;</p> <p>hususlarını beyan ederiz.</p>

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 2.4.2 Düzenli Likidite Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Fotoğraflar 3- Takbis 5-Ruhsat ve İskan Belgeleri
2- İmar Durumu 4- Mimari Proje

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22.05.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.05.2019 tarihinde, 2019/OZ/1239-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel, 30.578,00 m² arsa alanlı, "Bir Katlı Prefabrik İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 29.05.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 22.05.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.05.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 23.01.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1239-2 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 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 kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Türkiye'deki depoculuk alanındaki açığı görerek 2008 yılında kurulmuş ve Reysaş Lojistik ve Taşımacılık Tic. A.Ş.'nin iştiraki olarak 2010 yılında halka açılmıştır.

Halka açıldığında 183.000 m² kapalı alanı ve 170.000.000-TL çıkarılmış sermayesi olan şirket, 2016 yılında mevcut durum itibari ile 246.000.001-TL ödenmiş sermayeye ulaşmış, devam eden depo inşaatlarla birlikte yaklaşık 900.000 m²'si kapalı, 1.100.000 m²'si açık olmak üzere yaklaşık 2.000.000 m² depolama alanı olan bir şirkete dönüşmüştür.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11 Üsküdar - İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Reysaş A.Ş'ye ait olan, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel, 30.578,00 m² arsa alanlı, "Bir Katlı Prefabrik İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

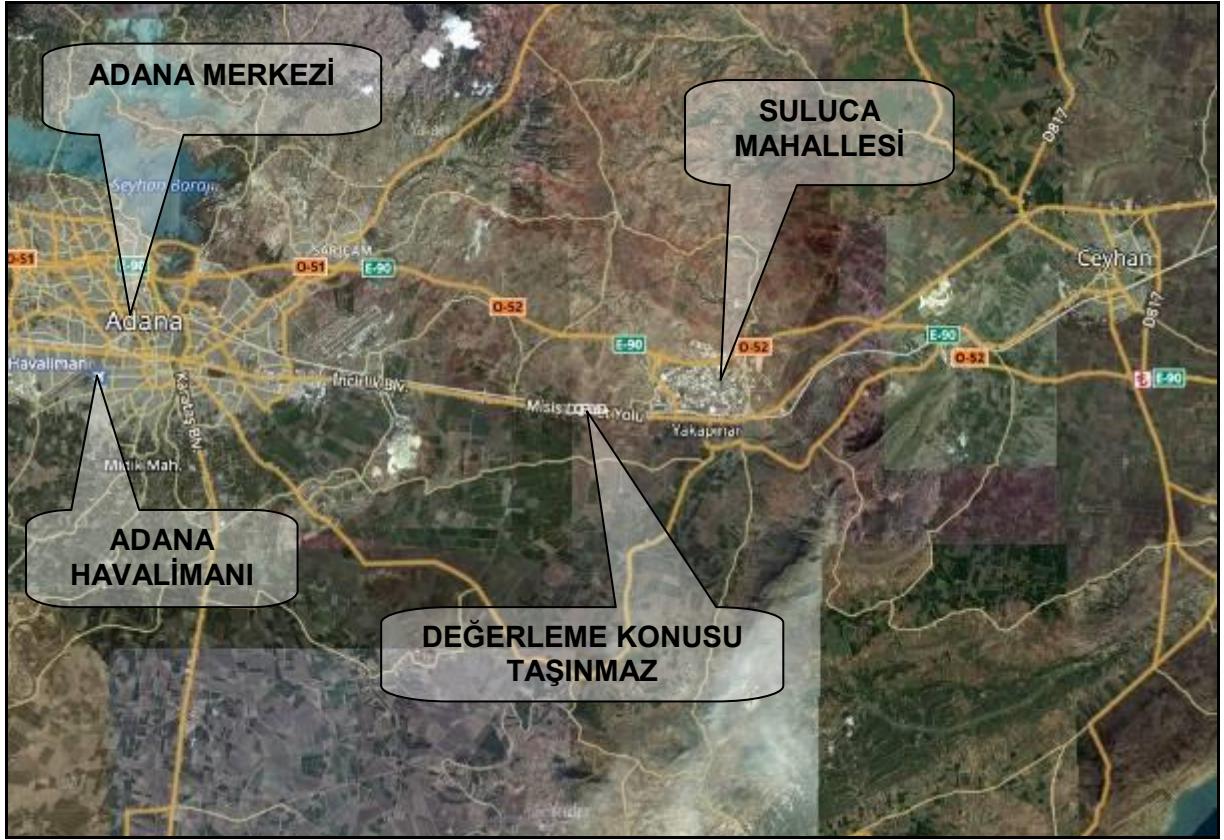
Değerleme konusu gayrimenkul, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2 adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için Adana il merkezinden doğu yönünde Girne Bulvarı, devamında İncirlik Bulvarı ve Misis Devlet Yolu takip edilir. Söz konusu taşınmaz Misis Devlet Yolu'nun kuzey cephesinde yer almaktadır.

Taşınmaz Adana il merkezine 20 kilometre, Adana Havalimanı'na 23 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede depolama amaçlı kullanılan sanayi tipi yapılar, taşınmaza 300 metre mesafede AFAD merkezi, 6 kilometre mesafede Acidere Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Taşınmazın Misis Devlet Yolu'na (Osmaniye – Adana Karayolu) yaklaşık 110 metre cephesi bulunmaktadır.

**621 ADA 2 PARSEL TAŞINMAZ 30.578,00 m² /
Koordinatları: 36.969528169 – 35.548442602**



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Takbis belgesi, tapu fotokopisi, imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Adana Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü`nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 11.06.2014 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıçam 2. Etap Suluca - Kürkcüler Uygulama İmar Planında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" sınırlarında, Ayırık Nizam, Taks: 0,70, Kaks: 2,40, Hmaks: 30,50 kat yapılaşma şartları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz riskli alan ilan edilen alanlar ve kentsel dönüşüm bölgeleri içerisinde yer almamaktadır.

Mimari Proje

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kayıtlarında taşınmaza ait bila tarih bila sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 25.12.2017 tarih ve 666 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 05.09.2018 tarih 666 sayılı Yapı Tadilat Ruhsatı, 11.09.2018 tarih ve 407 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmaza ait imar dosyasında yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	ADANA	PAFTA	-
İLÇESİ	SARIÇAM	ADA	621
MAHALLESİ	SULUCA	PARSEL	2
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	21.08.2017 / 13024
YÜZÖLÇÜMÜ	30.578,00 m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI	BİR KATLI PREFABRİK İŞYERİ VE ARSASI		
CİLT	42	SAYFA	4103
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - (1/1)		
TAKYİDAT	22.05.2019 tarihinde, saat 10:41 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür. <u>Beyanlar Hanesinde;</u> - Cins Değişikliği işlemleri ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir. Tarih: 05.09.2018 Sayı: 120555 (11.09.2018 - 16254) <u>Rehin Hakları Hanesinde;</u> - Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 10.000.000,00 Euro bedelli, 1. dereceden ipotek. (24.11.2017 - 18823)		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Kargir İşyeri" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli:

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2018 yılı verilerine göre, 2.220.125 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir.

01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 İlçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.



Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur.

Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır.

Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık 12 Haziran 2012'de nemle birlikte 53,0 °C, nemsiz 46 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık 28 Ocak 2012'de -6 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

Adana, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır.

Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa, üzüm ve narenciyenin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. Türkiye yetilen mısır ve soya fasulyesinin yarısını Adana'da üretilmektedir. Türkiye'deki yerfıstığının %34'ü ve portakalın %29'u Adana'da yetiştirilmektedir. Bölgedeki çiftçilik ve tarım kaynaklı şirketlerin çoğu genel müdürlüklerini Adana'da açmıştır.

Güney Türkiye'deki önde gelen ticari merkezlerden biri olan şehir birçok şirketin ve kamu kuruluşunun bölgesel müdürlüklerine ev sahipliği yapmaktadır.

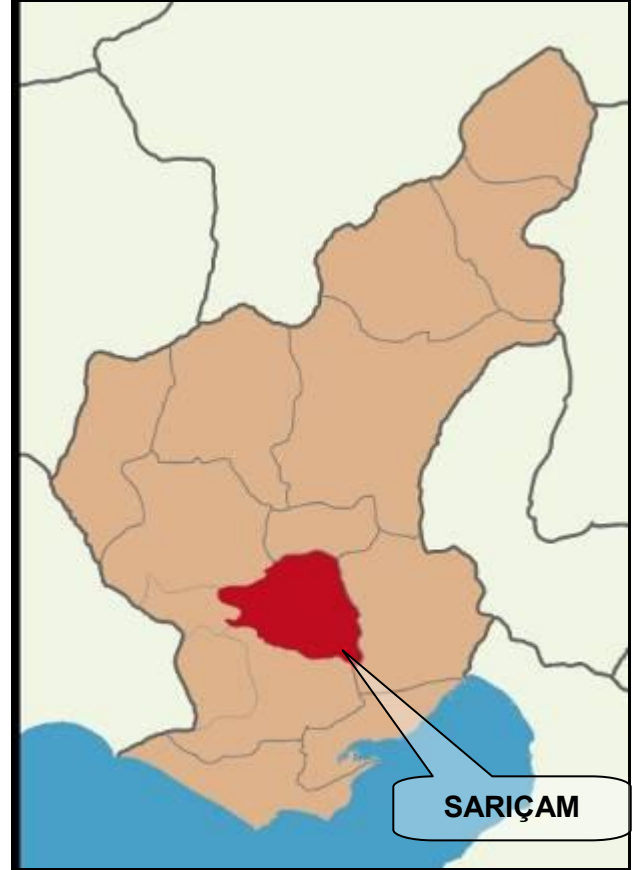
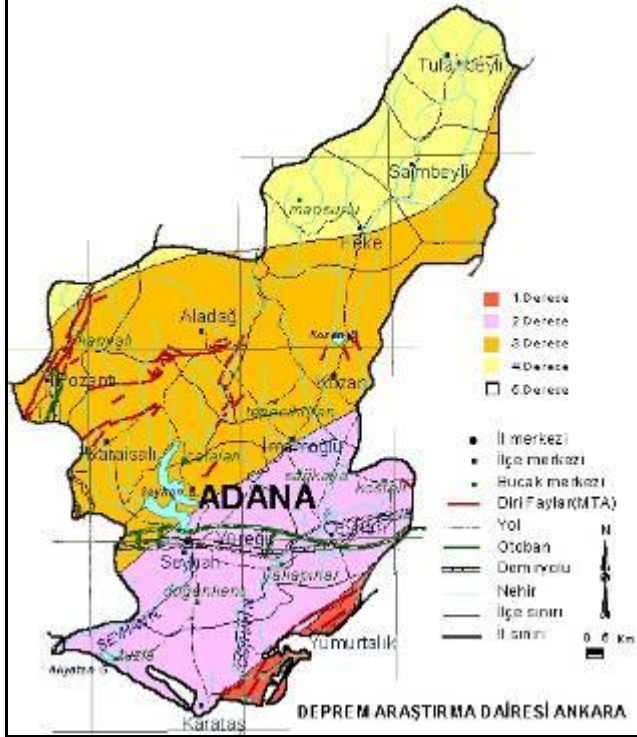
Sarıçam İlçesi;

Sarıçam, Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 5 merkez ilçesinden birisidir.

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.

Sarıçam'ın 68 mahallesinin 20'si merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 118.506 kişi (% 72,3) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40 km uzaklıktaki Ünlüce'dir. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan mahalle, 4.837 kişi ile Yüreklidir. Sarıçam'ın nüfusu 2017 yılında % 4,52 artmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir.

Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir.

Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir. Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir.

Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.

Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır.

Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

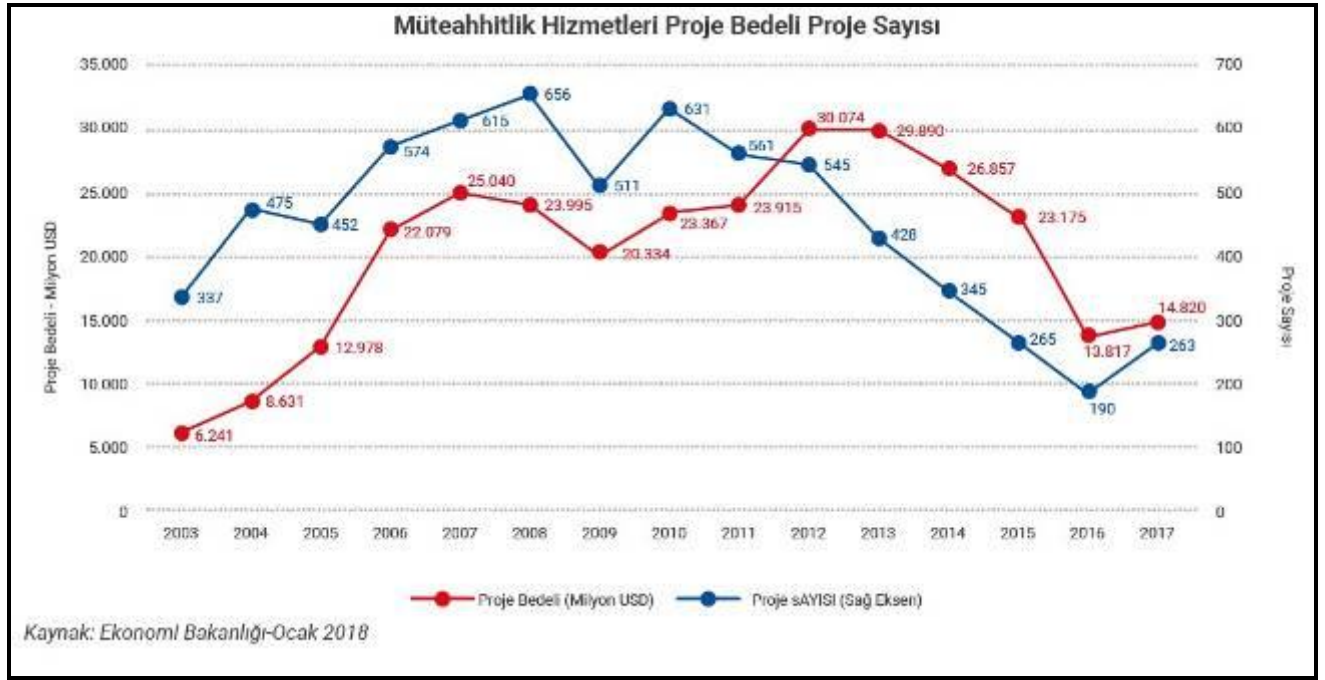
- Türkiye'de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.



Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir.

İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır.

Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibariyle 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

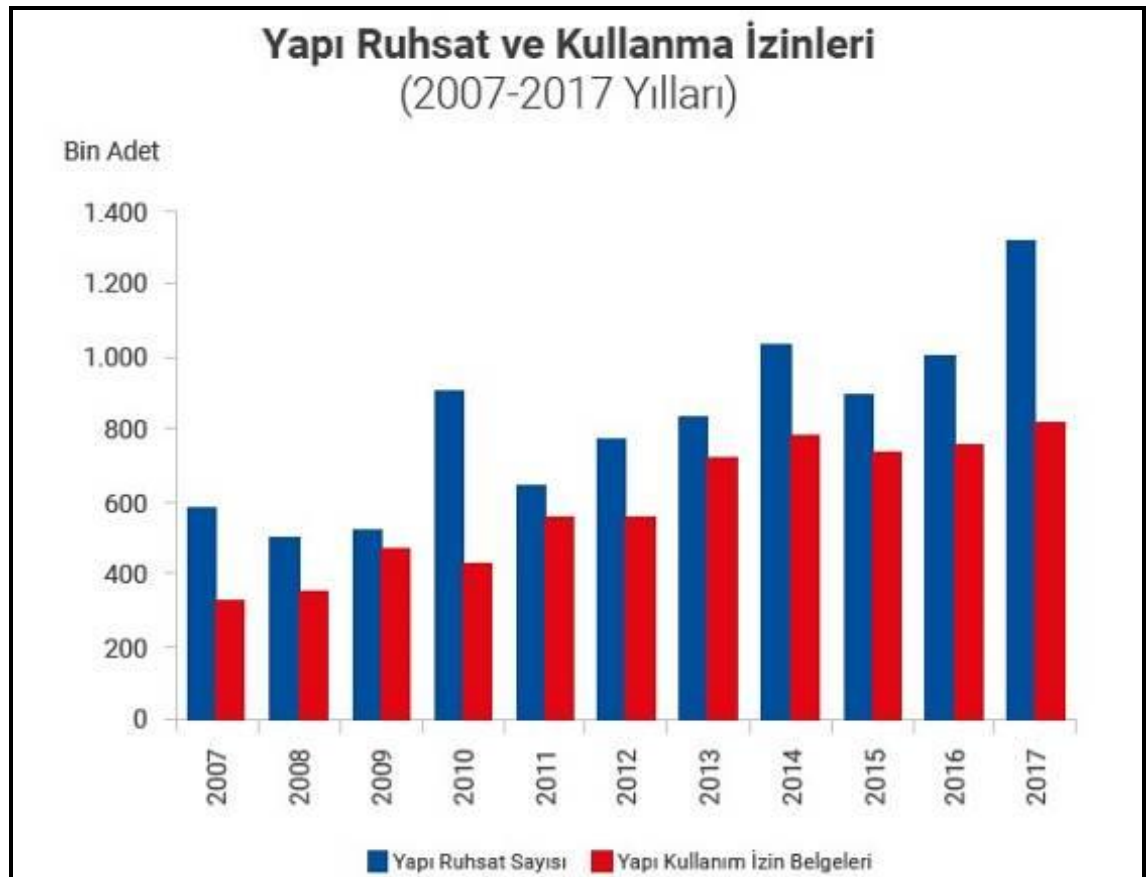
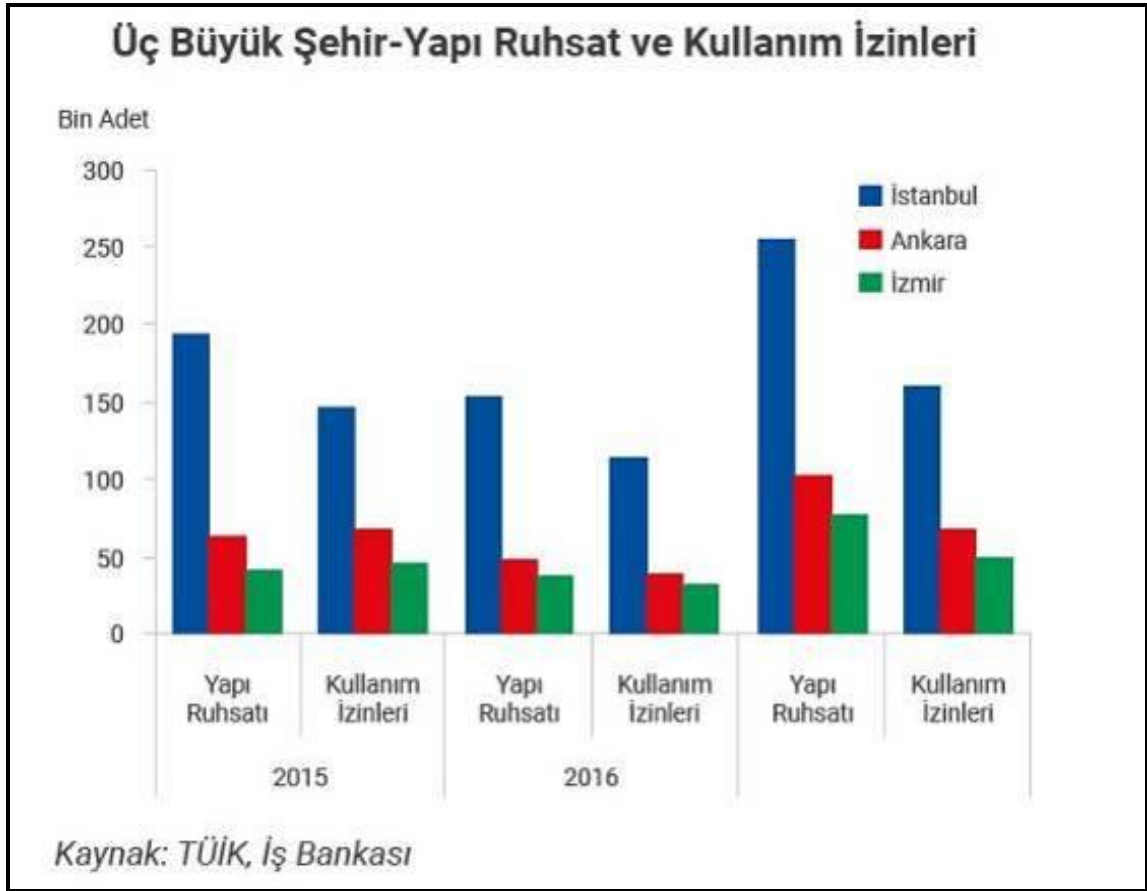
Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılının da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.



Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır.

İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörünün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

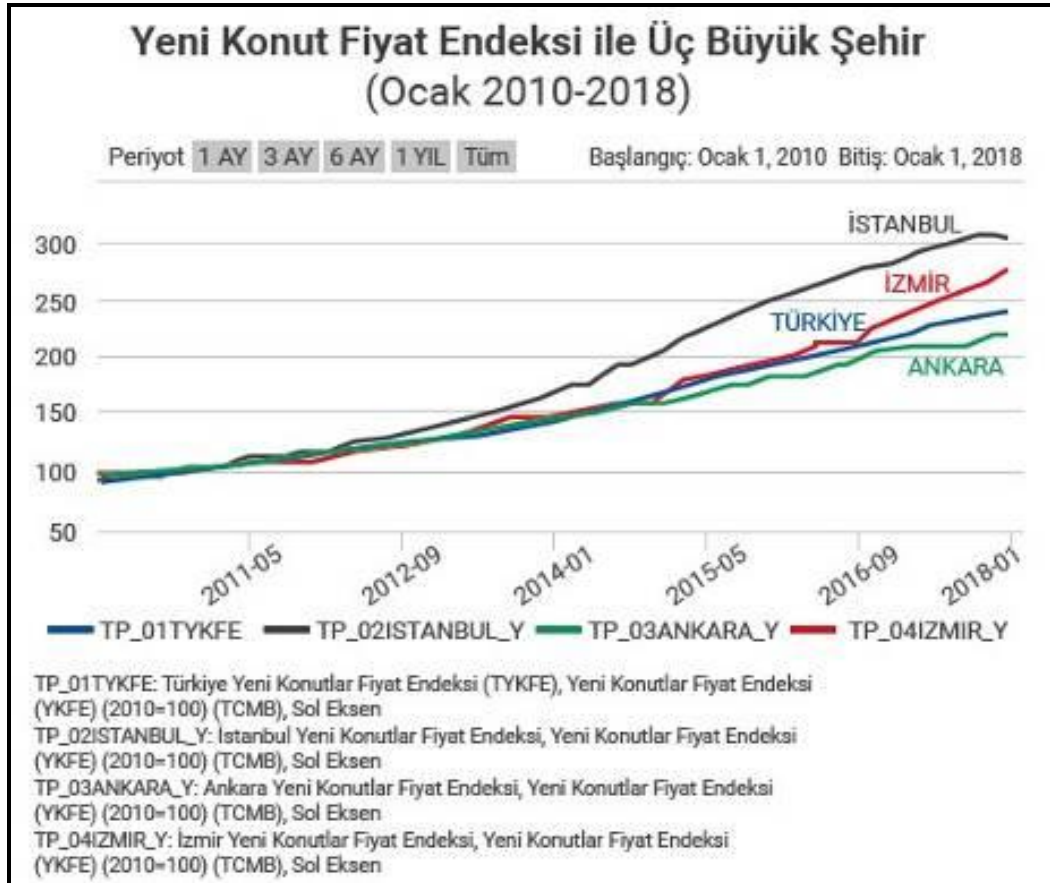
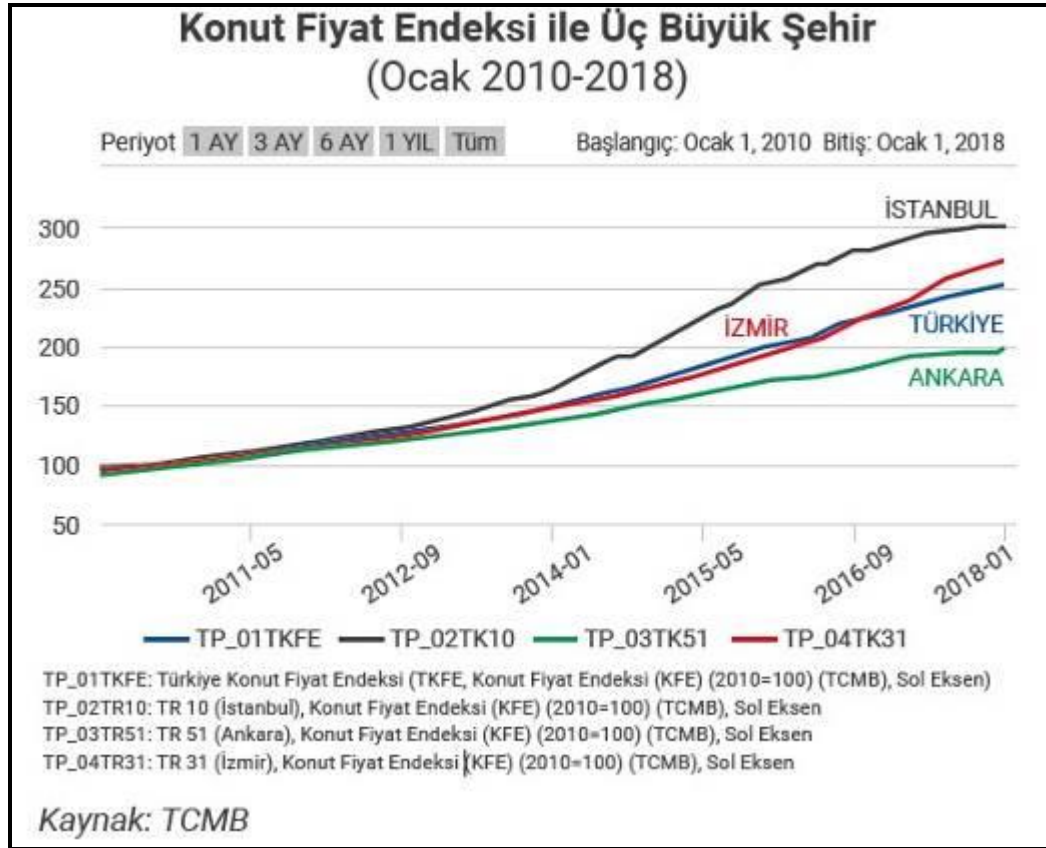
Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. 2017 yılı verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 238.383 adet olmuştur. 2016 yılında ise söz konusu rakam 232.428 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılında satılan konut sayısı 150.561 olurken, İzmir de ise 84.184 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.

Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda son sekiz yıllık süreçte hızlı bir yükseliş eğilimi gösteren İstanbul da son bir yıllık dönem de artış hızı yavaşlaması görülmüştür.

Üç büyük şehir içinde son bir yıldır en hızlı artış gösteren İzmir olmuştur. Ankara ise ılımlı bir artış içinde görünmekte olup üç büyük şehir içinde fiyat artışı en az olanı konumundadır.



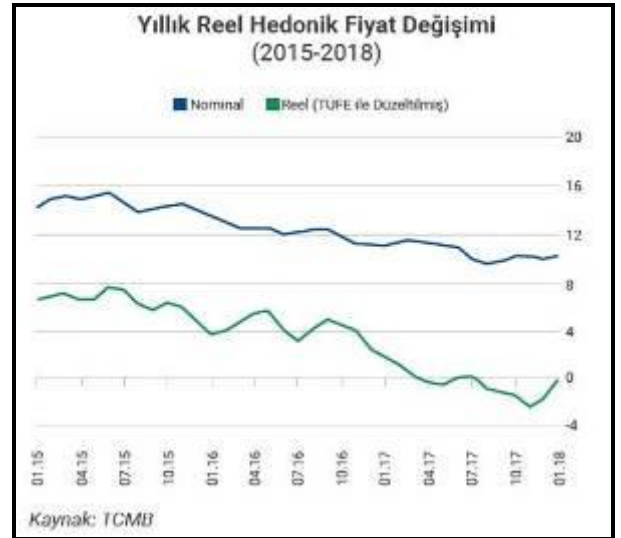
Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde ise aşağıdaki noktalar dikkat çekmektedir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. İstanbul da artış hızı oldukça düşerken İzmir artış hızının en yüksek olduğu büyük şehir konumundadır.

Ankara, 2016 yılında yaşadığı gerilemeyi toparlamış olup son bir yıldır ılımlı bir yükseliş trendi içine görülmektedir.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir.

Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksinin analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.

TCMB tarafından hesaplanan KFE’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplanmaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.



Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılında denli bir artış yaşanmıştır. İstanbul'da HKFE değeri göreceli olarak dengelenmeye başlamıştır. Diğer endekslerde görüldüğü üzere İzmir şehrini en hızlı artışın yaşandığı yer konumundadır.

Hedonik fiyatlar bazında Ocak 2018 döneminin detayı ise; Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE 2010=100), 2018 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,60 oranında artarak 216,12 seviyesinde gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaz; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel, 30.578,00 m² arsa alanlı, "Bir Katlı Prefabrik İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak amorf formda ve topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir.

Parselin üzerinde mimari projesine göre zemin ve asma kattan oluşan depolama amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre; projesinde 1. kat olarak adlandırılmış olan zemin katta 20.275 m² alanlı depo ve şarküteri bölümleri, 200 m² alanlı su deposu, 20 m² alanlı hidrofor alanlarından oluşmaktadır.

Parselin güney ve doğu bölümlerine Asma katta 2 adet bağımsız idari ofisler inşa edilmiş olup bu bölümler revir, bay-bayan wc, soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi, bekleme alanı, balkon ve ofis hacimlerinden oluşmak üzere 1.080 m² ve 920 m² alanlıdır. Taşınmaz toplam brüt 22.495 m² alanlıdır. Yapı betonarme duvarlı, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri ısı yalıtımlı panel kaplı, giriş kapısı sekiyonel katlanabilir kapı, zemini sıkıştırılmış beton kaplıdır.

Zemin kat depolama alanının iki bölüme ayrılmış olduğu, 5 adet soğutma deposu, 1 adet depo, teslimat ve iade alanları bulunduğu, asma katta yemekhane, mescit, soyunma odaları, balkon, ofis, revir, bay - bayan wc alanları bulunduğu görülmüştür.

Parsel üzerinde yapı alanı dışında kalan kısım yaklaşık 8.000 m² alanlı saha betonu ile kaplıdır. Parsel çevresi 1 m boyundaki duvar üzerine tel çit ile çevrilidir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Tem Otoyoluna yakın olması,
- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölge olması,
- Yapılaşmaya uygun imar durumunun olması,
- Parsel üzerindeki yapının izin belgesinin olması.

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, 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.

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

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir 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, müteahhit 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 dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistikî verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak İskonto Edilmiş Nakit Akış Analizi kullanılmıştır. Bütün yatırımcıların, yatırım öncesi özellikle tercih ettiği bu yöntem, herhangi bir düzenli veya düzensiz gelir düzeni için uygundur.

Genellikle DCF analizi, getiri oranı verildiğinde bugünkü değeri veya satın alma fiyatı verildiğinde getiri oranını bulmak için kullanılır. Bu değerlemede de, bölgedeki tesislerden alınabilen bilgiler ve edinilen tecrübeler doğrultusunda uluslararası değerlendirme yöntemlerinde kullanılan indirgenmiş nakit akımında genel kabuller ve tesise ilişkin varsayımlar yapılmış ve piyasadaki riskleri göz önüne alarak bu tesisin pazar değerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Tesisin bulunduğu bölge ile ülke ekonomisinin taşıdığı risklerin göz önünde bulundurularak gelir ve giderleri tahmin edilmiş, nakit projeksiyonu oluşturulmuş, piyasa koşulları dikkate alınarak, bu nakit akımları iskonto edilerek tesisin değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda kiraya verilmiş olup, nakit akışı projeksiyonu değerlendirme kira sözleşmesinin ve üst hakkı sözleşmesi şartları uyarınca yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş, aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazın alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

- Tabloda kapitalizasyon oranı %7 olarak hesaplanmıştır
- Tabloda indirgeme oranı %18 olarak hesaplanmıştır.
- Gelir büyüme oranı %10 olarak hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ				
Yapı Nitelik	Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
Depo	22.495,00	13,00 TL/m ²	292.435 TL	3.509.220 TL

KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
KİRA GELİRLERİ	3.509.220	3.860.142	4.246.156	4.670.772	5.137.849	5.651.634	6.216.797	6.838.477	7.522.325	8.274.557
KURUMLAR VERGİSİ (%20)	701.844	772.028	849.231	934.154	1.027.570	1.130.327	1.243.359	1.367.695	1.504.465	1.654.911
NET KİRA GELİRİ	2.807.376	3.088.114	3.396.925	3.736.617	4.110.279	4.521.307	4.973.438	5.470.782	6.017.860	6.619.646
-								TERMİNAL DEĞER		85.969.425
NET GELİR	2.807.376	3.088.114	3.396.925	3.736.617	4.110.279	4.521.307	4.973.438	5.470.782	6.017.860	92.589.071

İNDİRGEME ORANI = 0,18

KAPİTALİZASYON ORANI = 0,07

NET BUGÜNKÜ DEĞERİ = 34.127.189,98 TL

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

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

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ		
Arsa Alanı(m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer(TL)
30.578,00	250,00	7.644.500,00 TL

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
Depo	22.495,00	4-A	1.270	4%	27.425.904
Çevre Düzenlemesi	8.000,00	1-A	185	4%	1.420.800
				TOPLAM	28.846.704

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	7.644.500,00 TL
Yapı Değeri	28.846.704,00 TL
Toplam	36.491.204,00 TL

Olarak hesaplanmıştır.

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 4-A ve 1-A sınıfları dikkate alınmıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Fabrika, Depo, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmaz için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Kiralık Emsaller;

1- Sahibinden (Tel: 0 (530) 663 30 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere sahip, 3.600 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 43.200 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	3.600 m ²	12,00-TL/m ² /ay
--------------------------	----------------------	-----------------------------

2- Sehri 01 Gayrimenkul (Tel: 0 (507) 261 75 73)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip, 800 m² brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 8.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	800 m ²	10,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	800 m ²	12,00-TL/m ² /ay

Satılık Emsaller:

1- Sahibinden (Tel: 0 (532) 590 83 74)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, 16.163 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 2,40 yapılaşma şartlarına sahip arsanın, 3.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	16.163 m ²	232,01-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	16.163 m ²	255,21-TL/m ²

2- Adanova Gayrimenkul (Tel: 0 (535) 760 38 18)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 4.723 m² alanlı, konut imarlı, E: 1,20, Hmaks: 8 Kat yapılaşma şartlarına sahip arsanın, 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.723 m ²	232,90-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.723 m ²	256,19-TL/m ²

3- Sahibinden (Tel: 0 (532) 590 83 74)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10.580 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 2,40 yapılaşma şartlarına sahip arsanın, 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede emsal taşınmazın pazarlık payının yüksek olduğu, 2.750.000 TL civarı bedellerde alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.580 m ²	259,92-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	--------------------------

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil arsa ve depo emsalleri elde edilmiştir.

Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş arsa ve depo emsalleri elde edilmiştir.

Taşınmazın değer hesaplamasında arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup yukarıda belirtilen hesap tablolarında gösterilmiştir.

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş, aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Taşınmazın alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak 22.495,00 m²'lik alanının;

Aylık birim kira bedelinin 12,45,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin 280.000,00 TL, yıllık kira değerinin ise 3.360.000,00 TL olabileceği takdir edilmiştir.

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın sigorta değeri hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır;

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

Buna göre;

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
YAPI NİTELİK	KULLANIM ALANI(m²)	SİGORTA DEĞERİ(TL)
Depo	22.495,00	28.568.650,00 TL
Çevre Düzenlemesi	8.000,00	1.480.000,00 TL
TOPLAM		30.048.650,00 TL

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelere göre, Değerleme tarihi itibarı ile 1 adet ipotek bulunmakta olup taşınmazın piyasa değerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Konu Değerleme işlemi üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu binanın mevcut durumda İmar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depo " olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.2 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya sunulmuş olan gayrimenkuller tespit edilerek Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden KDV hariç nakit veya nakit karşılığı değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	36.491.204,00 TL
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	34.127.189,98 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	35.310.000,00 TL

5.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

5.4 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Ana gayrimenkulün cins tashihi gerçeleştirilmiş olması mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması, yasal gereklere yerine getirilmesi nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

5.5 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mülkiyeti tek başına ortaklığa ait olan depo binasının tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle; Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri* çerçevesinde söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "Kargir İşyeri" olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

b Bendi: Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

r Bendi: Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca daha önceden düzenlenmiş değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel, 30.578,00 m² arsa alanlı, "Bir Katlı Prefabrik İşyeri Ve Arsası" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 29.05.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

35.310.000,00-TL (Otuzbeşmilyonüçyüzonbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

41.665.800,00-TL (Kırkbirmilyonaltıyüzaltmışbeşbinsekizyüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER





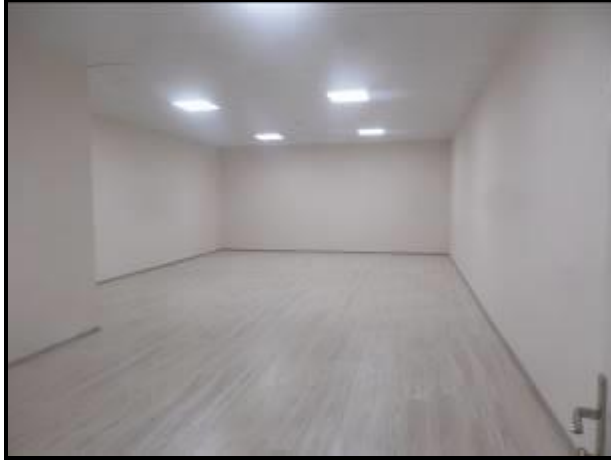


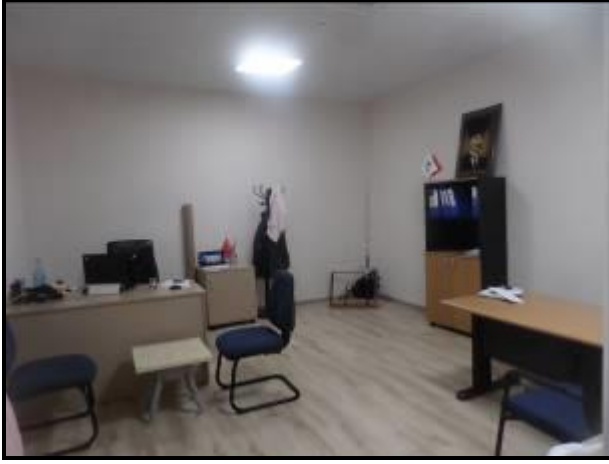














UYDU GÖRÜNTÜSÜ



TAPU SURETİ

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	SARIÇAM			TAPU SENEDİ			
Mahallesi	SULUCA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			621	2	ha	m ²	dm ²
							30.578,00 m ²
Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK İŞYERİ VE ARSASI						
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 22923519 QRKodu kullanarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tam
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gimsi	
Cilt No.	1748	42	4103		30/01/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 M. Levent ÖZDEN Teknik Müdür Yardımcısı							
<small>NOT : Müberrah şahsı için tapu ile ilgili tapu kütüphanesi oluşturulmuştur. - Tapu kütüphanesi oluşturulmuş olduğundan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmıştır.</small>							
D.M.C. Başım İlg. Ml		Döner Sermaye İşleminde karafından bastırılmıştır.				Sak No 129	

TAKBİS

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: AYDIL ÇEVEN

Tarih: 22/05/2019 10:41

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
064619130244	20190522-960-F00594	13024

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	621/2
Taşınmaz ID:	22923519	Yüzölçüm (m²):	30578.00
İl / İlçe	ADANA/SARIÇAM	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı:	Sarıçam TM		
Mahalle / Köy Adı:	SULUCA M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	42/4103		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: -Cins Değişikliği İşlemleri ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: -05/09/2018 Sayı: -120555	(SN:8044801) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Sarıçam TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 16254 Tarih: 11/09/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
393775696	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	Paylı Mülkiyet/	1 / 1	Sarıçam TM Satış Yev: 13024 Tarih: 21/08/2017	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
10.000.000.00 EUR	%15,5 değişik en	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Sarıçam TM İpotek Tesisi Yev: 18823 Tarih: 24/11/2017	

MİMARİ PROJE



Rota

Rota Bozdoğan Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Taahhüt Ticaret Ltd. Şti
2000 Evler Mh. Bulent Ecevit Blv. Botanik Evler Mehmet
Bey Apt. B Blok No:2 D:1 Seyhan/Adana

MİMARİ PROJE MÜELLİFINİN				
ADRESİ:	ŞEHİR:	İL/İLÇESİ:	DAİRE NO:	YAPILAN NO:
NOVA OLK:	NOVA:	NOVA:	NOVA:	NOVA:

YAPIL DENETİM ONAYI



ODAK
ODAK MİMARLIK MÜHÜRÜ
ODAK MİMARLIK MÜHÜRÜ
ODAK MİMARLIK MÜHÜRÜ

PROJE ADI: ...
SAHİ: ...
MÜTEAHEP: ...
İNŞAAT NO: ... ADA: ... PARSEL: ...

BELEDİYE PROJE ONAYI

**İZMİR TADLAT
PROJE YERİNE**

Seyhan/Adana

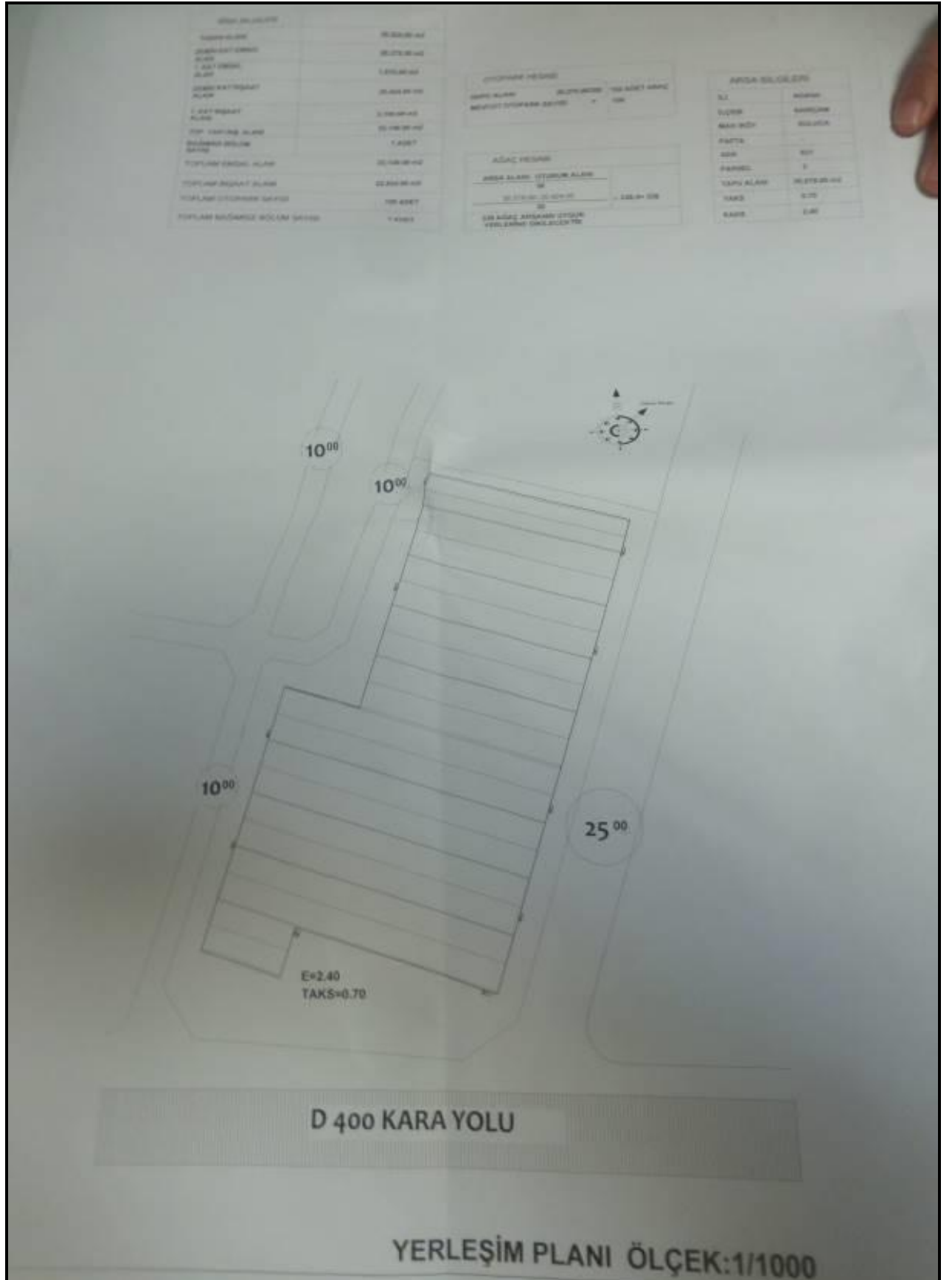


YERİNİN	SAHİ	REYİS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
	MÜTEAHEP	REYİS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
	KULLANIM AMACI	DEPO				

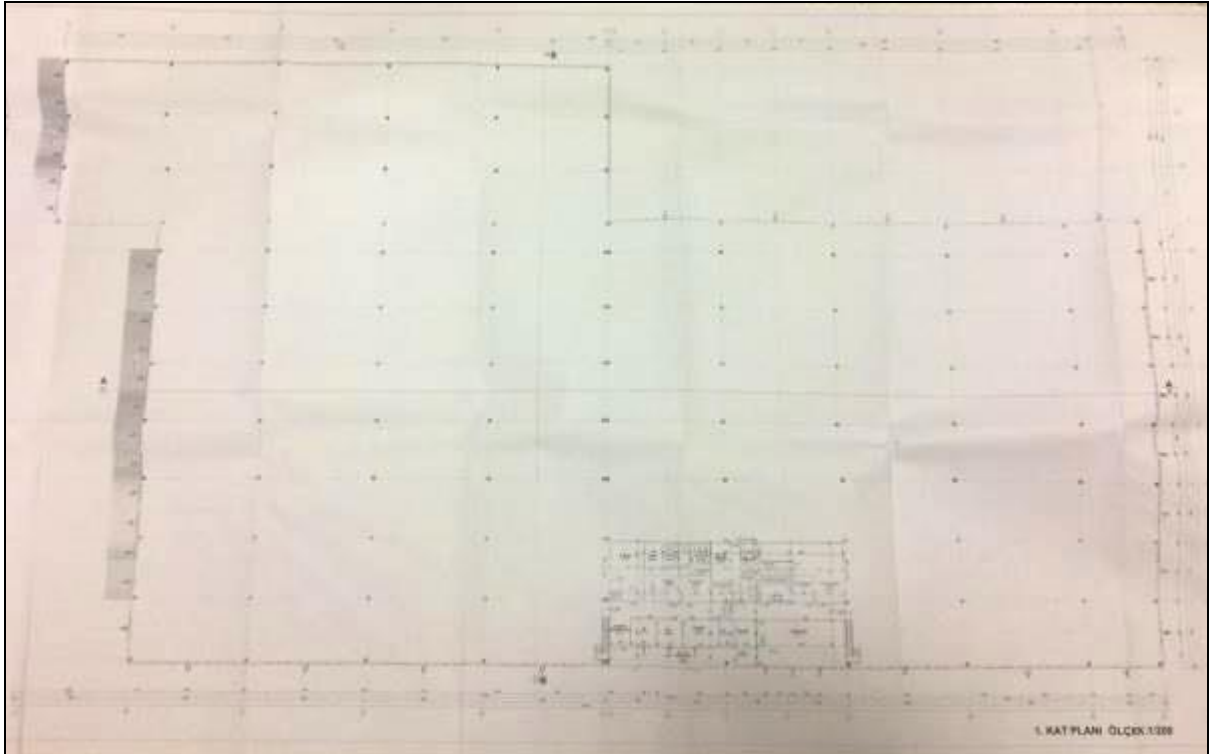
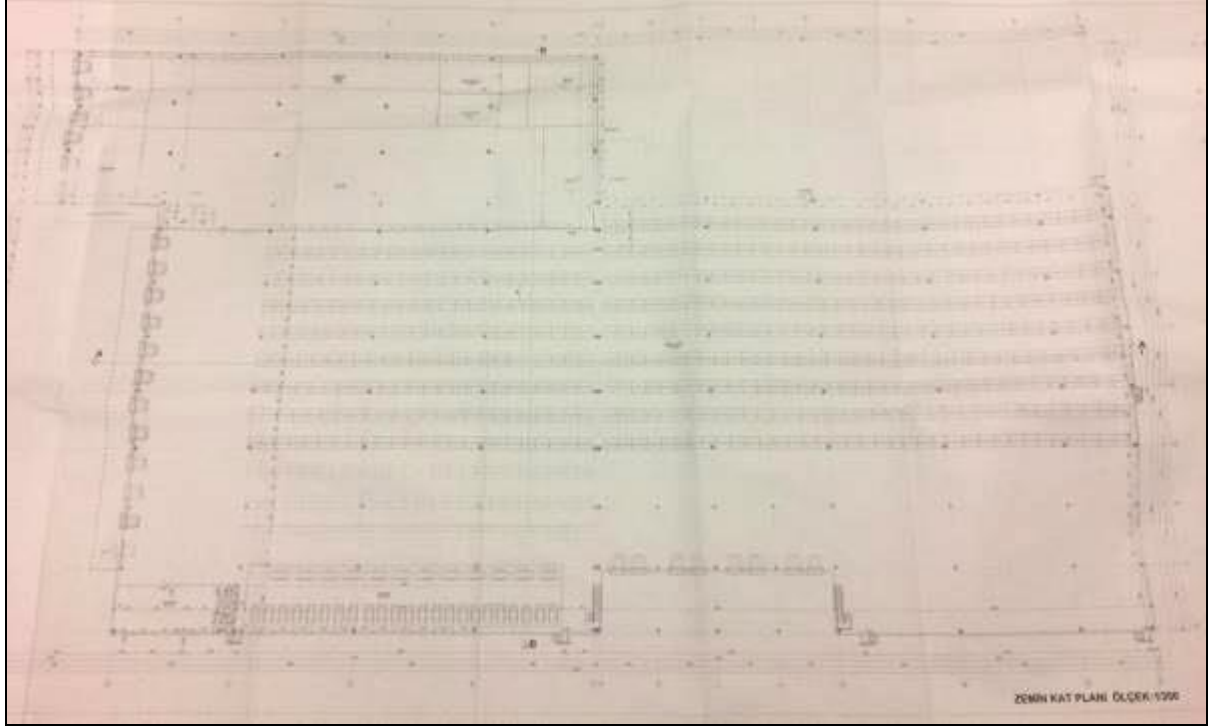
ARSA BİLGİLERİ	İL	İLÇESİ	MARHALLESİ	ADA	PARSEL	TAPU BLANŞI
		ADANA	SARÇAM	SİLİCE	NO: 2	

ÖLÇEK 1/50 1/100 1/200 1/500

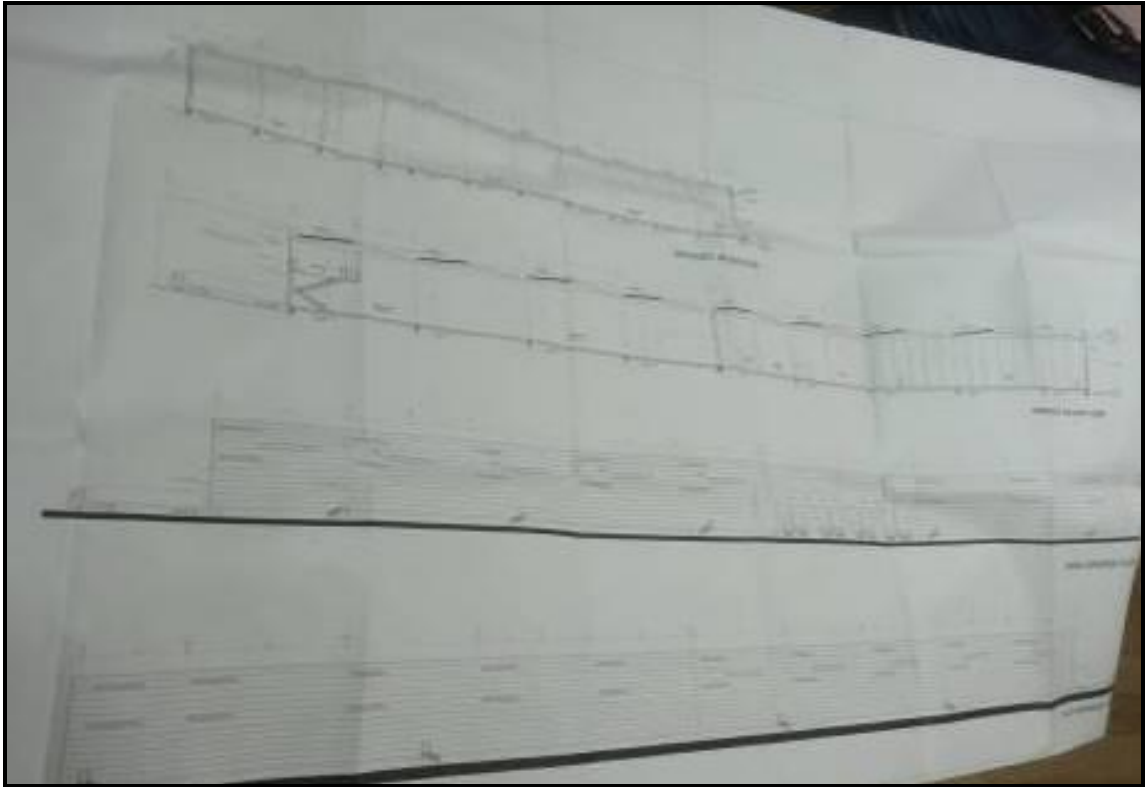
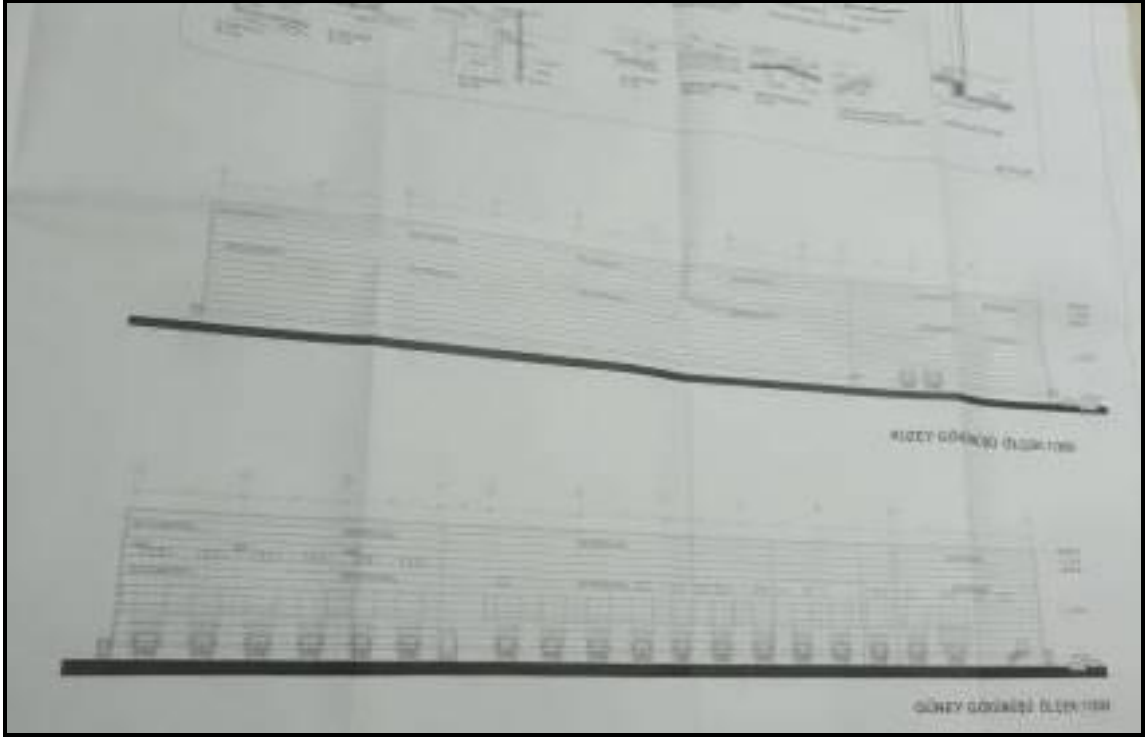
VAZİYET PLANI



KAT PLANLARI



KESİT



İMAR DURUMU

T.C.		İMAR DURUMU	İmar / Kadastro Tapu Bilgileri	
MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ		Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.	Mülkiyet	Ada, Parsel, Blok
EMLAK VE İZMİR MÜHÜRÜ		İmar Durumu: REYAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.	Yatırım	521 2 1010
Tarih: 24.10.2019		İmar Durumu: REYAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.	Plan Deyişi	Parselsizlik Değişikliği
Tarih: 24.10.2019		İmar Durumu: REYAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.	Tarih	Tarih
PLAN NOTU: KOMUT BİNA KENTREL ÇALIŞMA ALANI (K.D.K.A.)		İmar Durumu: REYAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.	Tarih	Tarih

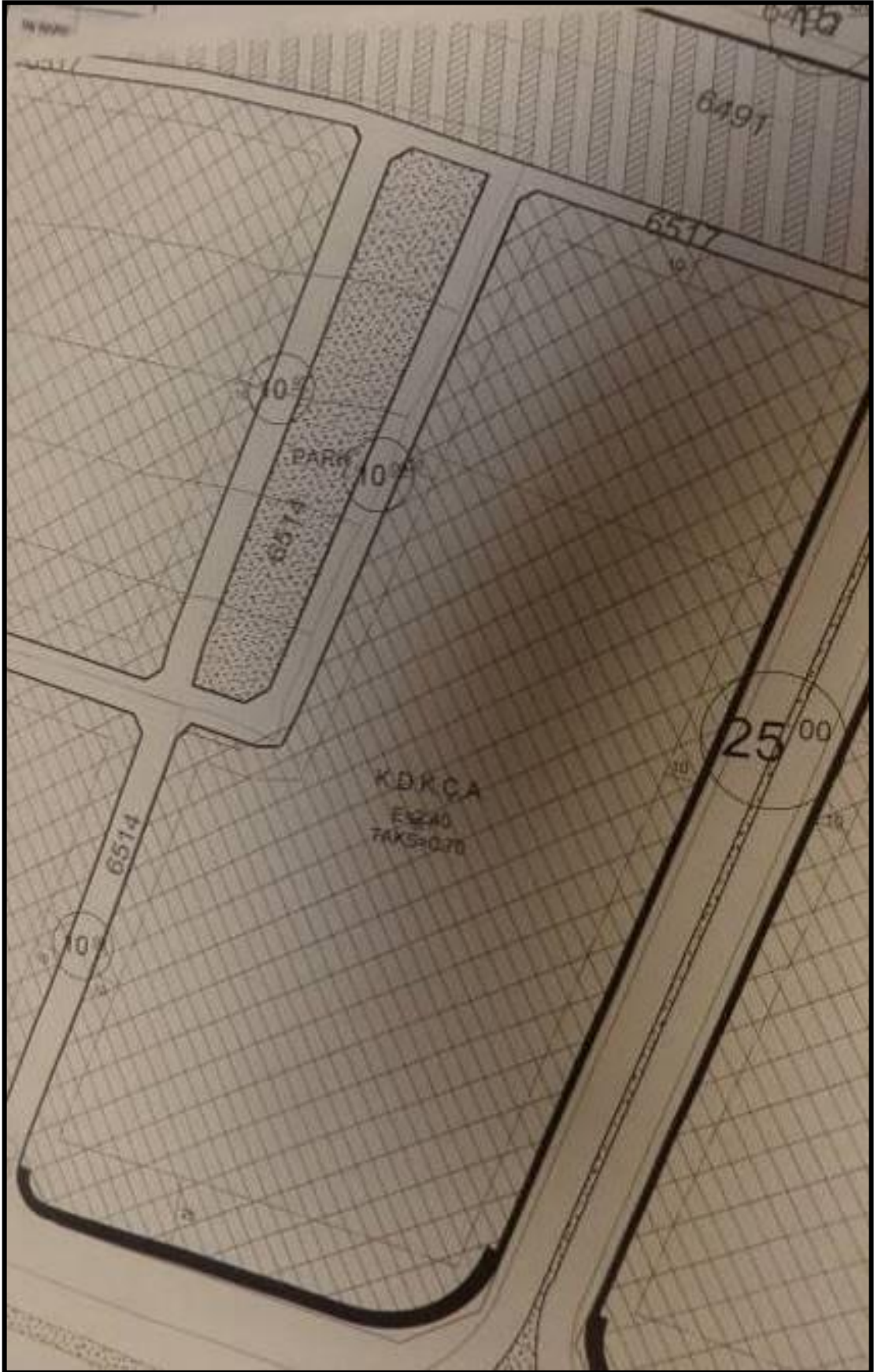
50 m

2000

Mühür	Mühür	Mühür	Mühür
Mühür	Mehmet ALIŞAN 191.94.0001 Teh	Mühür	Mehmet ALIŞAN 191.94.0001 Teh

Uzayır ÇULHA
Şehir Plancısı

Murat ÇULHA
Emlak ve İmarat Müdü




T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-263
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; 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 Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

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 Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker Arıkan

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN