



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

SEYHAN /ADANA

ARALIK2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NIS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	16
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	19
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
BÖLÜM 9. EMSALLER	23
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
BÖLÜM 11. SONUÇ	27
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	29
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	15.12.2014 / 2014-SPK030	
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014	
RAPOR TARİHİ	24.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü,Turhan Cemal Beriker Bulvarı, O34-A-05-Apafta, 12249 Ada 5 nolu parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10'uncu km., Küçük Dikili Kavşağı'nda yer alan Reysaş GYO Depo binası.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, O34-A-05-A pafta, 12249 ada, 5 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli imar planına göre konu mülkün bir kısmı sanayi alanında,bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. KDKÇA yapılaşma koşulları; TAKS: 0,70 -Emsal 2,40 -Hmax 30,50 m. Sanayi Alanı yapılaşma koşulları; TAKS: 0,50 -Emsal 2,00 -Hmax 24,50 m Bölgede 1/1000'lik uygulama imar planları revize edilmektedir.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	28.810,33 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.770m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 4.185 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut imarına uygun, K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) ve sanayi alanı olarak kullanılmalarıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	KDV HARİÇ Yasal Durum Değeri 21.720.000 TL (Yirmibirmilyonyediyüzymibintürklirası) (9.341.533,- \$ – 7.657.864,- €) Takdir edilmiştir.	KDV HARİÇ Mevcut Durum Değeri 21.890.000 TL (Yirmibirmilyonsekiyüzdoksanbintürklirası) (9.414.648,- \$ – 7.717.801,- €) Takdir edilmiştir.

	<u>KDV DAHİL</u> <u>Yasal Durum Değeri</u> 25.629.600 TL (Yirmibeşmilyonaltıyüz yirmidokuzbin altıyüz kırkırası) (11.023.009,- \$ – 9.036.279,- €) Takdir edilmiştir.	<u>KDV DAHİL</u> <u>Mevcut Durum Değeri</u> 25.830.200 TL (Yirmibeşmilyonsekizyüz otuzbinikiyüz kırkırası) (11.109.285,- \$ – 9.107.005,- €) Takdir edilmiştir.
Değerleme Uzmanları	Seval YURTSEVEN	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.

- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Seval YURTSEVER Harita Mühendisi	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 15.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2014 tarihli, 2014-SPK030 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Adana ili, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, O34-A-05-A pafta, 12249 ada, 5 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.'Ne ait, depolama alanlarından oluşan yapının 24.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerleme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Harita Mühendisi Seval YURTSEVER destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 15.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	24.12.2012	20.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK018	2013SPK054	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	21.160.000TL	21.160.000	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	Seval YURTSEVER- Esra PINARBAŞI- Ahmet PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ¹

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.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- 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.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

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.

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

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süre gelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN 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.

3.2.1. 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.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oranı (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilim içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. 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 dâhil 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 takdir 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 geçmişte 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.

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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 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 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

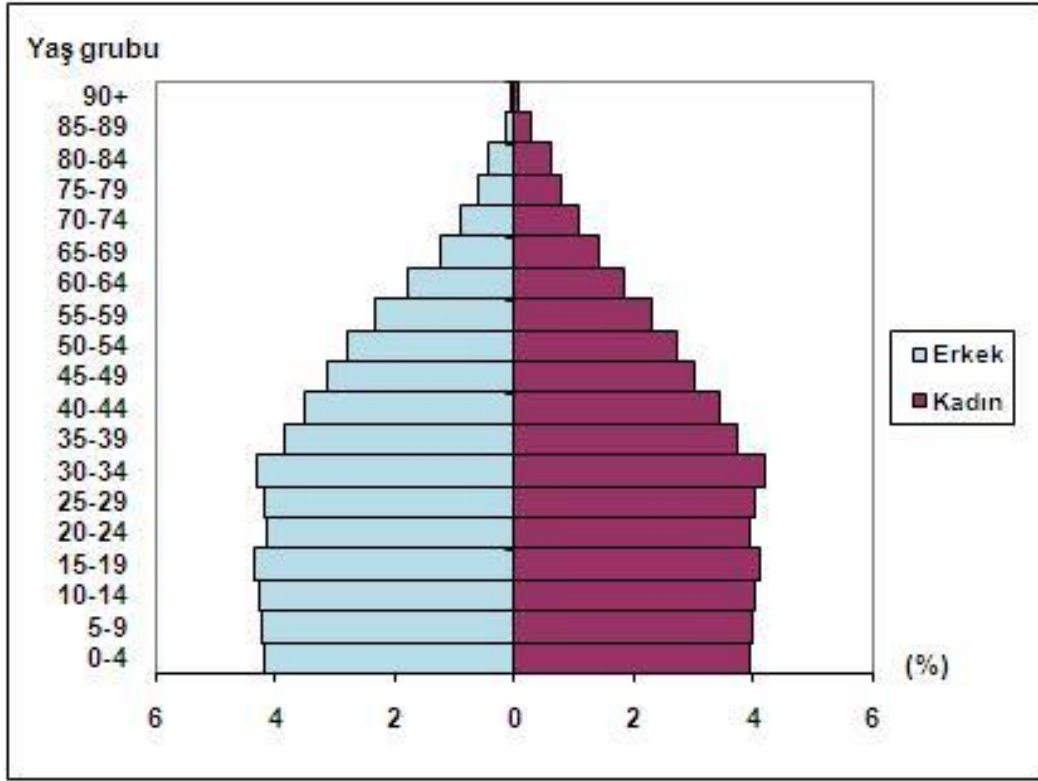
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

Nüfus Piramidi, 2013



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm ve Beklentiler 2014 Raporu 2013 yılı Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde ve belli başlı gelişmekte olan ekonomilerde son aylarda yaşanan iyileşmeler neticesinde küresel ekonomik görünümün iyileşmeye başladığı belirtilmiştir. Avro Bölgesinde daralmanın etkileri zayıflamaya başlarken, ABD’de iç tüketimin canlanmaya başlaması ve istihdam verilerinin iyileşmesiyle beraber gelişmiş ekonomilerde ekonomik aktivite güçlenmeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerin yanında başta Çin ve Hindistan olmak üzere birkaç önemli gelişmekte olan ekonomide geçmiş iki yıldaki ekonomik yavaşlamanın sonlanmaya başlaması gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde küresel büyümenin itici unsurları olarak görülmektedir.

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası

etkileridir. FED'in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1'den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin yüzde 3 ve gelişmekte olan ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olmuştur. Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi,

Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit'in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde

gerçekleşmiştir. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlanmıştır.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. Aralık 2013'ten itibaren yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında da benzer hareketini sürdürmü ve %8,39 düzeyinde gerçekleşmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ADANA

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. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahra



manmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana İli 2013 yılı ADKS' ne göre 2.149.260 nüfusa sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehridir. Doğudan batıya 100 kilometre boyunca uzanan Adana-Mersin Büyükşehir Bölgesi, 3,45 milyon nüfusa sahiptir. Türkiye'deki dördüncü büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.

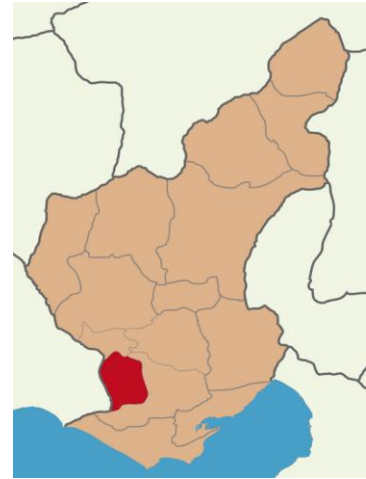
Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

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, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana Sanayisi, tarıma dayalı tekstil ve bitkisel yağ sektörleri olmak üzere iki ana konuda gelişmiştir. 1970'lerden sonra özellikle KOBİ niteliğindeki firmaların sayısı ile birlikte sektörler çeşitlilik de artmıştır. Türkiye'de dışa açık büyümenin başladığı 1980'li yıllarda, firmaların bu döneme uyum sorunu, 10 yıl süren bir duraklama dönemi yaşanmasına neden olmuştur. Ancak 2. Sanayi Hamlesi olarak adlandırılan 1996 yılından sonra, organize sanayi bölgesinin altyapısının tamamlanmasıyla, ilde hemen hemen tüm sektörlerde yatırımlara gidilerek üretime geçildi.



4.2.1 SEYHAN İLÇESİ

Seyhan, Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. İlçe, tamamiyle Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin % 35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir. 2013 yılı ADKS 'ne göre nüfusu 771.947 kişidir. Seyhan ismini mitolojide Adanus'un oğlu Sarus'tan almaktadır. İlçenin tarihi MÖ 3000 yılına dayanmakta olup, Tepebağ höyüğünde yapılan kazılarda tarihi eserlere raslanmıştır.



Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır. Seyhan'ın doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, Kuzeyinde Çukurova (Yeni Adana), güneyinde ise Karataş yer almaktadır. İlçenin bulunduğu alan Seyhan Irmağı'nın taşıdığı alüvyonlardan oluşmuştur.

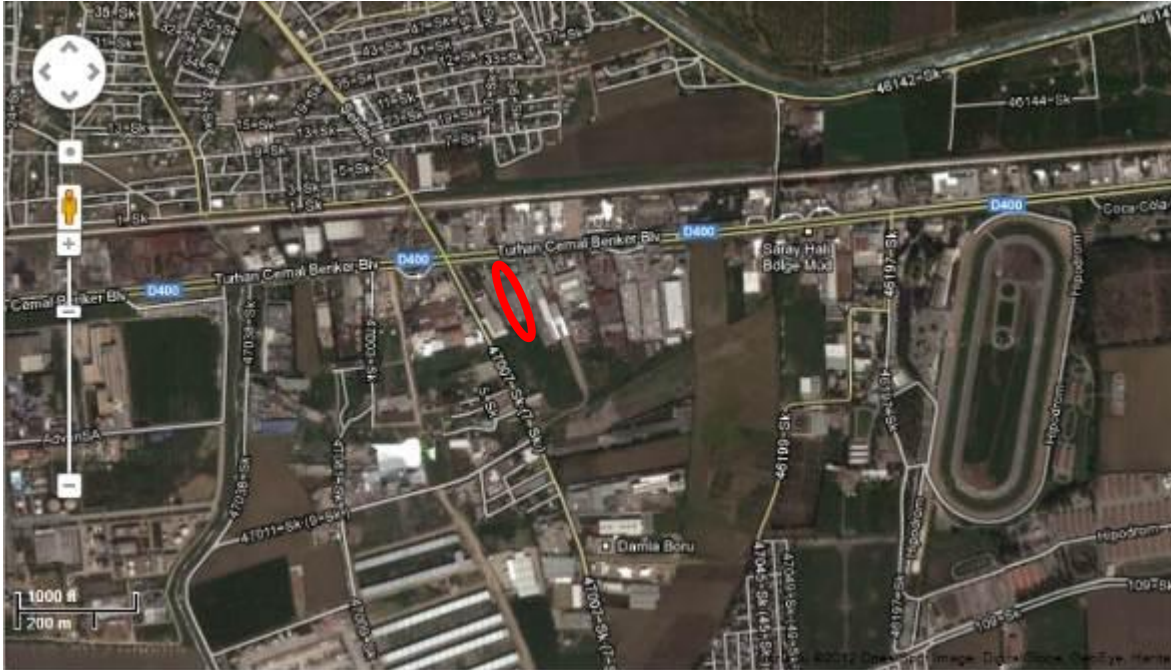
İlçe Seyhan Nehrinin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan ve Çukurova, doğu yakada ise Yüreğir ve Sarıçam ilçeleri yer almaktadır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10'uncu km'sinde, Küçük Dikili Kavşağı'nda yer alan konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Seyhan Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 12249 ada, 5 numaralı parsel, Adana Hipodromuna yakın konumdadır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Seyhan yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Adana merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Adana Hipodromu, TEMSA, Advansa, Toyota Plaza ile birçok önemli sanayi kuruluşu mevcut olup çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. Adana-Mersin TEM otoyolu kullanılarak Adana'dan hareketle Mersin istikametine doğru devam edilir. Sarıhamzalı çıkışından çıkılarak Tapantepe Yoluna girilir. Bu yolda E5 yol ayırımından sola dönülür. Konu parsel bu yol üzerinde yaklaşık 2,7km mesafede sağ tarafta yer almaktadır.



Gayrimenkul, Mersin'e 60,-km, Adana Merkez'e 10,-km ve Adana Havalimanı'na 7,-km uzaklıktadır.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ADANA
	İLÇESİ	SEYHAN
	KÖYÜ	SARIHAMZALI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	O34-A-05-A
	ADA	12249
	PARSEL	5
	NİTELİĞİ	2 adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	28.810,00 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	7
	SAHİFE	672
	HİSSE	TAM

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 15.12.2014 tarih saat 17.53 itibarıyla şifahi yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

- BEYANLAR HANESİNDE; A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011 tarih 12847 yevmiye)
- ŞERHLER HANESİNDE; Seyhan İlçe Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü lehine 05.06.2014 tarih ve 18166 sayılı haciz mevcuttur.

BÖLÜM 6.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 12249 ada 5 numaralı parsel, 24.10.2000 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; konu parselin E5 Karayoluna bakan kısmı K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı lejantında, arka kısmı ise Sanayi Alanı lejantında ve yol alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

KDKÇA yapılaşma koşulları;-Taks: 0,70

-Taks: 0,70

-Emsal 2,40

-Hmax 30,50 m.

Sanayi Alanı yapılaşma koşulları;

- Taks: 0,50

-Emsal 2,00

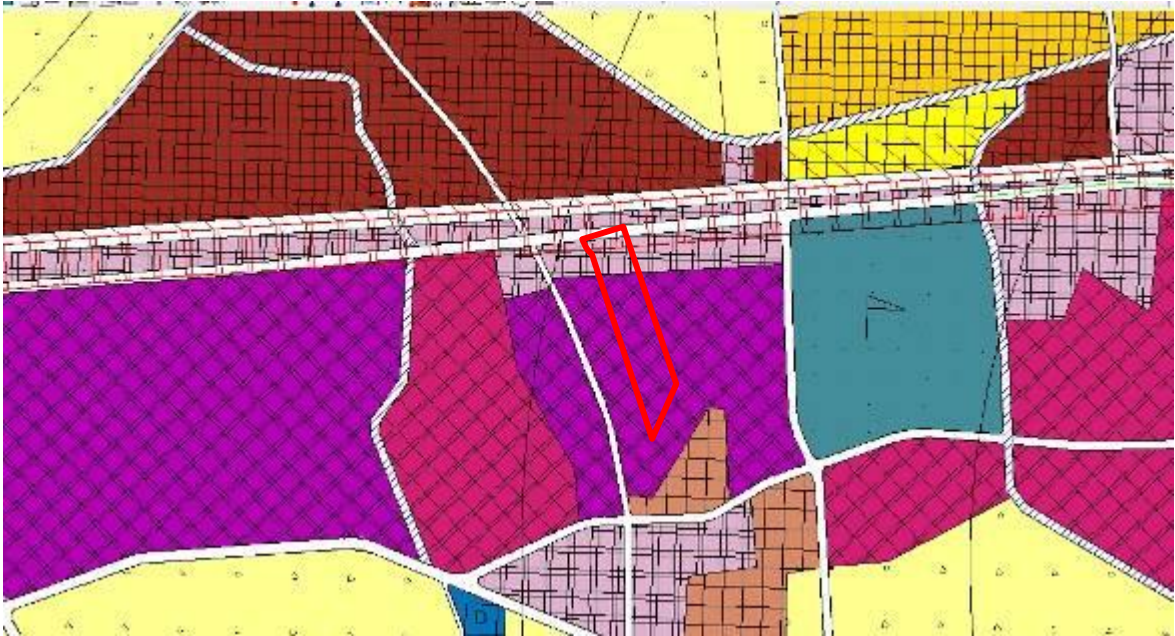
-Hmax 24,50 m.



Bölgede imar düzenlemesi yapılmış olup 533 nolu parsel 12249 ada 5 parsel olarak tescil edilmiş ve DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesilmiştir. Uygulama sonucu fabrika binasının güney yönü imar yolu ile ayrılmıştır.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

Değerleme konusu mülkün yer aldığı 12249 ada 5(Eski 533 parsel) numaralı parsel için farklı zamanlarda alınmış ruhsat ve iskan belgeleri mevcuttur.

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 19.06.1984 tarih ve 4/5 yapı ruhsatı (1 katlı 2025 m² için alınmıştır.)
- 22.10.1987 tarih ve 8/33 yapı ruhsatı (2 katlı 1245 m² idari bina ve depo için alınmıştır.)
- 05.09.1995 tarih ve 27/2 yapı ruhsatı (1 katlı 500 m² depo için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 20.03.1986 tarih 2/26 sayılı. (2025 m² için alınmıştır.)
- 14.02.1989 tarih 4/22 sayılı. (2 katlı 1245 m² idari bina ve depo için alınmıştır.)
- 19.12.1995 tarih 34/7 sayılı. (1 katlı 500 m² depo için alınmıştır.)

Parsel üzerindeki yapı ile ilgili belediyede herhangi bir olumsuzluk yada yıkım kararına rastlanmamıştır.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 12249 ada 5parsel üzerinde yer alan tapuda cins tahsisli yapıları “2 adet Zemin katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 normal katlı Betonarme bina ve Arsası” vasıflı toplam 2 katlı yapıdır.

İlgili belediyesinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde taşınmazlara ait mimari projesi bulunmamaktadır .Arşiv dosyasında 12249 ada 5 nolu parselin eski parsel numarası olan 533 nolu parsel için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Cins tahsisli taşınmazın kadastro paftasında binaların işli olmasından dolayı parsel üzerinde yer alan yapılara yasal değer takdir edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde parselin güneydoğu cephe yönünde tek katlı betonarme brüt 210 m² alana sahip depolama binası, depolama binasının kuzey yönünde **ruhsatlı** tek katlı betonarme brüt 500 m² alana sahip depolama binası, parselin güney batı yönünde **ruhsatlı** betonarme brüt 2.025 m² alana sahip ofis ve depo binası, ofis binasının kuzeyinde tek katlı brüt 55 m² alana sahip jeneratör odası, parselin kuzey yönünde **ruhsatlı** 2 katlı betonarme brüt 1.245 m² alana sahip işyeri binası ve işyeri binasına bitişik tek katlı betonarme brüt 130 m² alana sahip işyeri ve parsel üzerinde giriş kısmında tek katlı betonarme brüt 20 m² inşa edilmiş bekçi kulübesi mevcut olup parsel üzerinde toplam 4185,00 m² kapalı alana sahip binalar bulunmaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar YÖRSAN ve ERİKLİ Su tarafından kiralanmış ve kullanılmaktadır. Yapıların dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Ayrıca parsel üzerinde jeneratör sistemi mevcuttur.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana ulaşım akslarına yakın ve ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin Adana-D400 Karayoluna cepheli olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- Yüksek imara sahip olması
- Büyük oranda ilave inşaat hakkının bulunmasından dolayı yeni proje geliştirmeye uygun olması
- İlave yapılaşma hakkına sahip olması

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Parsel üzerinde yer alan yapıya ek olarak ruhsatsız yapıların olması,

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 12249 ada 5 numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imarına uygun Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Sanayi Alanı olarak kullanılmasıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 500-600 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 542 231 31 31

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 500-650 TL civarında olduğu belirtilmiştir. Küçük parsellerin ise 1000-1200 TL/m² civarında olduğu beyan edilmiştir.

Tel : 532 711 22 50

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının en az 600 TL civarında en fazla 1000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel : 532 264 06 66

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 700-1200 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel : 505 938 76 59

Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumdaki Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli 10.000 m² arsa üzerinde 6.000 m² depolama alanı aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır. Ayrıca Yıllık peşin 225.000 TL bedelle kiralıktır.

Tel : 532 201 44 98

Emsal 6:

Taşınmazın güney cephesi yönünde Turhan Cemal Beriker Bulvarına yaklaşık 500 m mesafede iç kısımda KDKÇA imarlı 12.124 m² boş arsa 3.637.200 TL bedelle satılıktır. (300 TL/m²)

Tel : 532 464 27 30

Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda Turhan Cemal Beriker Bulvarına 53 metre cepheli KDKÇA imarlı 2,00 yoğunluklu 6.100 m² boş arsa 6.500.000TL bedelle satılıktır. (1065 TL/m²)

Tel : 507 260 37 97

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Seyhan Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre parselin 2014 yılı arsa birim m² rayiç bedelinin 185 TL/m² dir.(Tamamı için rayiç bedelinin 5.329.850 TL olduğu bilgisi alınmıştır.)

İlgili Belediyesinde yapılan araştırmada taşınmazlara ait mimari projesi bulunamamış olup, kayıp olduğu tarafımıza bildirilmiştir. Cins Tahsisli taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değerlemede yerinde yapılan ölçüm ile Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar için Mevcut Durum Değeri takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırması sonucunda bölgedeki sanayi ve depolama imarlı net arsaların Turhan Cemal Beriker Bulvarına cephesi ve ulaşılabilirlik açısından konumları gereği 400-600 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Bölgede konu çelik konstrüksiyonlu depo vasıflı gayrimenkullerin m² birim değerlerinin konumuna ve büyüklüğüne bağlı olarak değişmekle birlikte ortalama 600 TL/m² satışa çıkarıldığı görülmüştür. Konu mülkün yola cepheli olması, kurumsal marka kiracısının olması, parsel alanın büyük olması olumlu özelliğidir. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir. Değerlemede Emsal karşılaştırma ve Maliyet yöntemi kullanılmış olup, söz konusu arsa alt yapıya sahip ve nemalanmış arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.Taşınmazın üzerinde 3.770m² yasal büyüklüğe mevcutta ise ruhsatsız alanlarla birlikte toplam sahip binalar 4.185 m² alana sahip binalar bulunmaktadır.Taşınmazın mevcut imar durumuna göre KDKÇA kalan bölümü için E:2,40, sanayi alanında kalan bölümü için E:2,00 yapılaşma hakkı bulunmaktadır.Yaklaşık olarak parsel üzerinde 60.000 m² inşaat yapılabilmektedir.Bu nedenle ilave inşaat hakkı bulunan ve büyük yüzölçüme sahip taşınmaz üzerinde yer alan binalar için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile verilen değer taşınmazın değeri için gerçekçi olmamaktadır. Arsa m² değeri için emsaller dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yasal Bina için:

$$3.770 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/m}^2 = 2.827.500 \text{ TL}$$

Mevcut Bina için:

$$4.185 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/m}^2 = 3.138.750 \text{ TL}$$

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Yasal Değer;

Arsa Değer= $28.810 \text{ m}^2 \times 700 \text{ TL/m}^2 = 20.167.000 \text{ TL}$

Bina Değeri= $3.770 \text{ m}^2 \times 550^* \text{ TL/m}^2 \times 0,75 \text{ (yıpranma)} = 1.555.125 \text{ TL}$

Toplam Yasal Değer= 21.722.125 TL olup, 21.720.000 TL dir.

Mevcut Değer;

Arsa Değer; $28.810 \text{ m}^2 \times 700 \text{ TL/m}^2 = 20.167.000 \text{ TL}$

Bina Değeri; $4.185 \text{ m}^2 \times 550^* \text{ TL/m}^2 \times 0,75 \text{ (yıpranma)} = 1.726.312,50 \text{ TL}$

Toplam Mevcut Değer; 21.893.312,50 TL olup 21.890.000 TL dir.

2014 Çevre bakanlığı 3B yapı maliyeti yaklaşık birim değeri alınmıştır.

Proje Geliştirme Yöntemi:

Mevcut imar durumuna göre KDKÇA kalan bölüm yaklaşık 14.400 m^2 si E:2,40 yapılaşma hakkına sahip KDKÇA alanında kalmaktadır. Söz konusu ana aks üzerinde yer alan KDKÇA alanında kalan yeni binaların satış değeri ortalama 1.250 TL/m^2 dir. Buna göre;

A- Parseli için;

Arsa için= $14.400 \text{ m}^2 \times 700 \text{ TL/m}^2 = 10.080.000 \text{ TL}$

Bina için= $34.560 \text{ m}^2 \times 700 \text{ TL}^* = 24.192.000 \text{ TL}$

Bina değeri= 34.272.000 TL

B-Parseli için;

Mevcut imar durumuna göre E:2,00 yapılaşma koşuluna sahip ikinci parsel konumunda sanayi lejantında kalan imar yoluna cepheli yaklaşık 13.465 m² alan için ;

Arsa=13.465 m² x 600 TL/m²=8.079.000 TL

Bina için=26.930 m² x 650 TL*=17.504.500 TL

Bina değeri için= 25.583.500 TL dir.

A+B=59.855.500 TL dir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın takyidat kısmında yer alan İlgili Seyhan İlçe Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü lehine şerh olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "2 adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası "olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı köyü, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, 12249 ada 5 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

<u>KDV HARİÇ</u> <u>Yasal Durum Değeri</u> 21.720.000 TL (Yirmibirmilyonyediyüzymibintürklirası) (9.341.533,- \$ – 7.657.864,- €) Takdir edilmiştir.	<u>KDV HARİÇ</u> <u>Mevcut Durum Değeri</u> 21.890.000 TL (Yirmibirmilyonsekiyüzdoksanbintürklirası) (9.414.648,- \$ – 7.717.801,- €) Takdir edilmiştir.
--	--

<u>KDV DAHİL</u> <u>Yasal Durum Değeri</u> 25.629.600 TL (Yirmibeşmilyonaltıyüz yirmidokuz bin altı yüz kır altı TL) (11.023.009,- \$ – 9.036.279,- €) Takdir edilmiştir.	<u>KDV DAHİL</u> <u>Mevcut Durum Değeri</u> 25.830.200 TL (Yirmibeşmilyonsekiz yüz otuz bin iki yüz kır altı TL) (11.109.285,- \$ – 9.107.005,- €) Takdir edilmiştir.
--	--

- Takdir edilen değerlere KDV dahil edilmemiştir.
- 24.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3251 – 1€= 2,8363 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

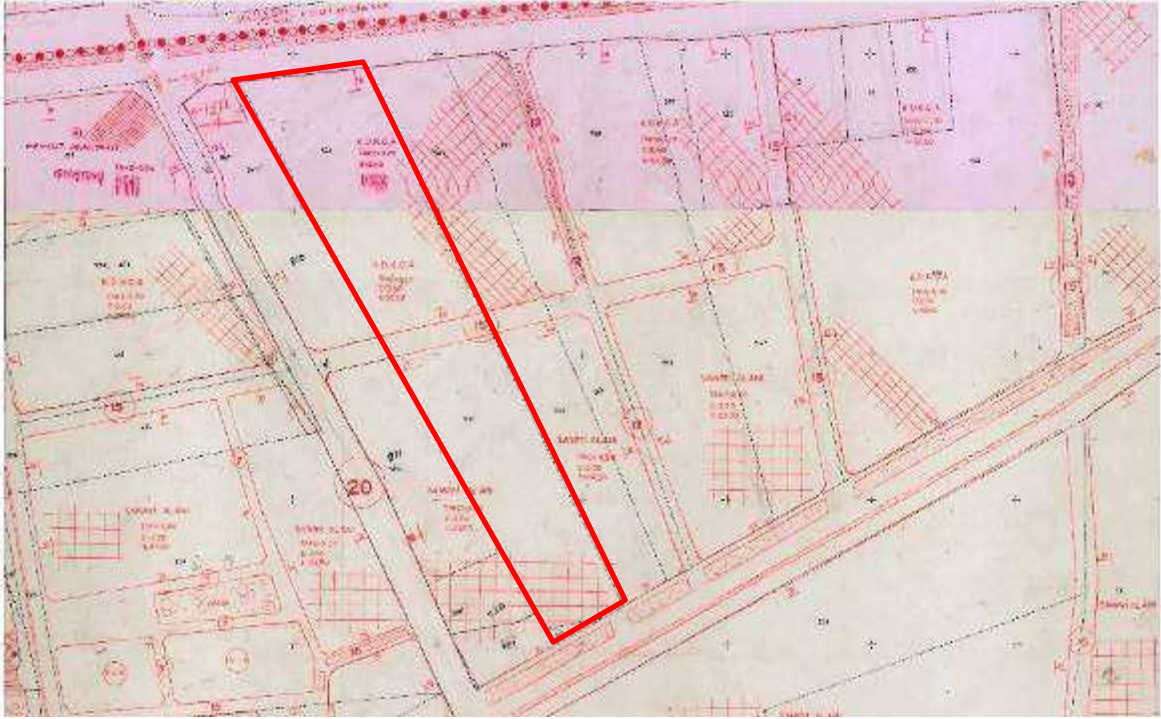








MAR DURUMU



YAPI RUHSATI

T.C.
Adana İl
Mevkei İhtis
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cile No. 2
Sahide No. 3
Dünya No. 123

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres)

Semti	
Mahallisi	
Sokağı	
Varis binö numarası	
Bafsa numarası	
Ada numarası	
Parsel numarası	
İmar durum numarası	

BÖLÜM II - Yapının teknik ve fenni ayrıntıları

A. Yapı sahibi : <u>...</u> Osul kişi is. Adı Soyadı ve Adresi <u>...</u> Besim deire veya kuruluş is. ismi : Yapı kooperatifi is. Unvanı : Diğer şirket veya kurum is. Unvanı : Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş : Adı Soyadı ve Adresi : <u>...</u> B. Yapı inşaatı için izin alanın Adı ve Soyadı : <u>...</u> Adresi : <u>...</u> Unvanı : <u>...</u>	BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinde kayıtları <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 1. Yeri yapı için verilmiştir. ☒ 2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐ (Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.) 3. Tadilat için verilmiştir. ☐ 4. Tamirat için verilmiştir. ☐ 5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> NOT : 1) İhtis (X) içine (X) koyarak cevaplayınız. 2) 1, 4, 5, için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz. </td> </tr> </table>	1. Yeri yapı için verilmiştir. ☒ 2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐ (Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.) 3. Tadilat için verilmiştir. ☐ 4. Tamirat için verilmiştir. ☐ 5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐	NOT : 1) İhtis (X) içine (X) koyarak cevaplayınız. 2) 1, 4, 5, için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.
1. Yeri yapı için verilmiştir. ☒ 2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐ (Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.) 3. Tadilat için verilmiştir. ☐ 4. Tamirat için verilmiştir. ☐ 5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐	NOT : 1) İhtis (X) içine (X) koyarak cevaplayınız. 2) 1, 4, 5, için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.		

BÖLÜM IV - Yapının bölümleri, arazi ve yapı bilgileri

Bölümün adı	Yapılaşma (m ²)	Katların adı	Yapılaşma (m ²)	KOD
1.1. Daire apartmanı		2. Bina, çatı		
3. Atrium		4. Daire apartmanı		
5. Atrium		6. Daire apartmanı		
7. Atrium		8. Daire apartmanı		
9. Atrium		10. Daire apartmanı		
11. Atrium		12. Daire apartmanı		
13. Atrium		14. Daire apartmanı		
15. Atrium		16. Daire apartmanı		
17. Atrium		18. Daire apartmanı		
19. Atrium		20. Daire apartmanı		
21. Atrium		22. Daire apartmanı		
23. Atrium		24. Daire apartmanı		
25. Atrium		26. Daire apartmanı		
27. Atrium		28. Daire apartmanı		
29. Atrium		30. Daire apartmanı		
31. Atrium		32. Daire apartmanı		
33. Atrium		34. Daire apartmanı		
35. Atrium		36. Daire apartmanı		
37. Atrium		38. Daire apartmanı		
39. Atrium		40. Daire apartmanı		
41. Atrium		42. Daire apartmanı		
43. Atrium		44. Daire apartmanı		
45. Atrium		46. Daire apartmanı		
47. Atrium		48. Daire apartmanı		
49. Atrium		50. Daire apartmanı		
51. Atrium		52. Daire apartmanı		
53. Atrium		54. Daire apartmanı		
55. Atrium		56. Daire apartmanı		
57. Atrium		58. Daire apartmanı		
59. Atrium		60. Daire apartmanı		
61. Atrium		62. Daire apartmanı		
63. Atrium		64. Daire apartmanı		
65. Atrium		66. Daire apartmanı		
67. Atrium		68. Daire apartmanı		
69. Atrium		70. Daire apartmanı		
71. Atrium		72. Daire apartmanı		
73. Atrium		74. Daire apartmanı		
75. Atrium		76. Daire apartmanı		
77. Atrium		78. Daire apartmanı		
79. Atrium		80. Daire apartmanı		
81. Atrium		82. Daire apartmanı		
83. Atrium		84. Daire apartmanı		
85. Atrium		86. Daire apartmanı		
87. Atrium		88. Daire apartmanı		
89. Atrium		90. Daire apartmanı		
91. Atrium		92. Daire apartmanı		
93. Atrium		94. Daire apartmanı		
95. Atrium		96. Daire apartmanı		
97. Atrium		98. Daire apartmanı		
99. Atrium		100. Daire apartmanı		

BÖLÜM V - Yapının kat sayı, yüksekliği ve malzeme

Kat	Yapılaşma (m ²)	Kat sayı	KOD
1. Kat			
2. Kat			
3. Kat			
4. Kat			
5. Kat			
6. Kat			
7. Kat			
8. Kat			
9. Kat			
10. Kat			
11. Kat			
12. Kat			
13. Kat			
14. Kat			
15. Kat			
16. Kat			

T. C.
Adana İl
Merkezi İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Gibi No.
Sahife No.
Dünya No.
100

BÖLÜM I - Yapının parçaları (Adres)

Yer	1
Mahalli	2
Sokak	3
Yasa bina numarası	4
İkiz bina numarası	5
Aya numarası	6
Pafta numarası	7
İnat durumu numarası	8

BÖLÜM II - İnşaat ruhsatnamesinde kayıtları

İnşaat ruhsatnamesi	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☐
2 - Kar veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
3 - Tadilat için verilmiştir.	☐
4 - Tamirat için verilmiştir.	☐
5 - Bakçe davutı için verilmiştir.	☐

NOT: 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplayınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm - VI'de cevap veriniz.

BÖLÜM III - Yapının kullanma amacı ve yapıldığı

Kullanma amacı	Yapıldığı (M2)	KOD
1. Daire apartmanı		
2. Apartman		
3. Daire apartmanı		
4. Daire		
5. Daire		
6. Daire		
7. Daire		
8. Daire		
9. Daire		
10. Daire		
11. Daire		
12. Daire		
13. Daire		
14. Daire		
15. Daire		
16. Daire		
17. Daire		
18. Daire		
19. Daire		
20. Daire		
21. Daire		
22. Daire		
23. Daire		
24. Daire		
25. Daire		
26. Daire		
27. Daire		
28. Daire		
29. Daire		
30. Daire		
31. Daire		
32. Daire		
33. Daire		
34. Daire		
35. Daire		
36. Daire		
37. Daire		
38. Daire		
39. Daire		
40. Daire		
41. Daire		
42. Daire		
43. Daire		
44. Daire		
45. Daire		
46. Daire		
47. Daire		
48. Daire		
49. Daire		
50. Daire		
51. Daire		
52. Daire		
53. Daire		
54. Daire		
55. Daire		
56. Daire		
57. Daire		
58. Daire		
59. Daire		
60. Daire		
61. Daire		
62. Daire		
63. Daire		
64. Daire		
65. Daire		
66. Daire		
67. Daire		
68. Daire		
69. Daire		
70. Daire		
71. Daire		
72. Daire		
73. Daire		
74. Daire		
75. Daire		
76. Daire		
77. Daire		
78. Daire		
79. Daire		
80. Daire		
81. Daire		
82. Daire		
83. Daire		
84. Daire		
85. Daire		
86. Daire		
87. Daire		
88. Daire		
89. Daire		
90. Daire		
91. Daire		
92. Daire		
93. Daire		
94. Daire		
95. Daire		
96. Daire		
97. Daire		
98. Daire		
99. Daire		
100. Daire		

NOT: 1) Birimlerin kullanma amacı için ilgili (A) ve (B) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (C) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (D) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (E) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (F) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (G) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (H) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (I) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (J) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (K) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (L) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (M) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (N) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (O) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (P) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (Q) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (R) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (S) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (T) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (U) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (V) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (W) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (X) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (Y) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (Z) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AA) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AB) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AC) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AD) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AE) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AF) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AG) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AH) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AI) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AJ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AK) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AL) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AM) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AN) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AO) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AP) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AQ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AR) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AS) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AT) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AU) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AV) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AW) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AX) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AY) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (AZ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BA) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BB) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BC) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BD) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BE) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BF) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BG) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BH) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BI) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BJ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BK) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BL) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BM) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BN) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BO) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BP) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BQ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BR) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BS) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BT) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BU) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BV) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BW) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BX) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BY) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (BZ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CA) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CB) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CC) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CD) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CE) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CF) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CG) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CH) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CI) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CJ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CK) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CL) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CM) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CN) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CO) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CP) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CQ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CR) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CS) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CT) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CU) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CV) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CW) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CX) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CY) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (CZ) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (DA) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (DB) ile ilgili diğer bilgiler için ilgili (DC) ile

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. :
Sayfa No. :

36

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldermeden önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Sarıyer Mah.
Ada ve parsel No. : 533 parsel

Yapı Sahibi : Erk. Tahir Damar
(Adı Soyadı veya ünvanı) Erk. Tahir Damar

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı
b)

Yapı kullanma izin kâğıdı
Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa
Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 196 1384 4/5
Versa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzdölçümü

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1- Ev		8- İmarat yapıtı	
2- Daire apartmanı		9- Ofis binaları	
3- Daire apartmanı		10- Eğitim yapıtı	
4- Daire apartmanı		11- Fabrika	
5- Daire apartmanı		12- Atölye	
6- Daire apartmanı		13- İmalathane	
7- Daire apartmanı		14- Mektep	
8- Daire apartmanı		15- Ofis	
9- Daire apartmanı		16- Cami	
10- Daire apartmanı		17- Anadolü	
11- Daire apartmanı		18- İmarat yapıtı	
12- Daire apartmanı		19- Ofis	
13- Daire apartmanı		20- Fabrika	
14- Daire apartmanı		21- Atölye	
15- Daire apartmanı		22- İmalathane	
16- Daire apartmanı		23- Mektep	
17- Daire apartmanı		24- Ofis	
18- Daire apartmanı		25- Cami	
19- Daire apartmanı		26- Anadolü	
20- Daire apartmanı		27- İmarat yapıtı	
21- Daire apartmanı		28- Ofis	
22- Daire apartmanı		29- Fabrika	
23- Daire apartmanı		30- Atölye	
24- Daire apartmanı		31- İmalathane	
25- Daire apartmanı		32- Mektep	
26- Daire apartmanı		33- Ofis	
27- Daire apartmanı		34- Cami	
28- Daire apartmanı		35- Anadolü	
29- Daire apartmanı		36- İmarat yapıtı	
30- Daire apartmanı		37- Ofis	
31- Daire apartmanı		38- Fabrika	
32- Daire apartmanı		39- Atölye	
33- Daire apartmanı		40- İmalathane	
34- Daire apartmanı		41- Mektep	
35- Daire apartmanı		42- Ofis	
36- Daire apartmanı		43- Cami	
37- Daire apartmanı		44- Anadolü	
38- Daire apartmanı		45- İmarat yapıtı	
39- Daire apartmanı		46- Ofis	
40- Daire apartmanı		47- Fabrika	
41- Daire apartmanı		48- Atölye	
42- Daire apartmanı		49- İmalathane	
43- Daire apartmanı		50- Mektep	
44- Daire apartmanı		51- Ofis	
45- Daire apartmanı		52- Cami	
46- Daire apartmanı		53- Anadolü	
47- Daire apartmanı		54- İmarat yapıtı	
48- Daire apartmanı		55- Ofis	
49- Daire apartmanı		56- Fabrika	
50- Daire apartmanı		57- Atölye	
51- Daire apartmanı		58- İmalathane	
52- Daire apartmanı		59- Mektep	
53- Daire apartmanı		60- Ofis	
54- Daire apartmanı		61- Cami	
55- Daire apartmanı		62- Anadolü	
56- Daire apartmanı		63- İmarat yapıtı	
57- Daire apartmanı		64- Ofis	
58- Daire apartmanı		65- Fabrika	
59- Daire apartmanı		66- Atölye	
60- Daire apartmanı		67- İmalathane	
61- Daire apartmanı		68- Mektep	
62- Daire apartmanı		69- Ofis	
63- Daire apartmanı		70- Cami	
64- Daire apartmanı		71- Anadolü	
65- Daire apartmanı		72- İmarat yapıtı	
66- Daire apartmanı		73- Ofis	
67- Daire apartmanı		74- Fabrika	
68- Daire apartmanı		75- Atölye	
69- Daire apartmanı		76- İmalathane	
70- Daire apartmanı		77- Mektep	
71- Daire apartmanı		78- Ofis	
72- Daire apartmanı		79- Cami	
73- Daire apartmanı		80- Anadolü	
74- Daire apartmanı		81- İmarat yapıtı	
75- Daire apartmanı		82- Ofis	
76- Daire apartmanı		83- Fabrika	
77- Daire apartmanı		84- Atölye	
78- Daire apartmanı		85- İmalathane	
79- Daire apartmanı		86- Mektep	
80- Daire apartmanı		87- Ofis	
81- Daire apartmanı		88- Cami	
82- Daire apartmanı		89- Anadolü	
83- Daire apartmanı		90- İmarat yapıtı	
84- Daire apartmanı		91- Ofis	
85- Daire apartmanı		92- Fabrika	
86- Daire apartmanı		93- Atölye	
87- Daire apartmanı		94- İmalathane	
88- Daire apartmanı		95- Mektep	

TAPU SENEDİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2014 15:06:45	2014-55667	20141215-1187-F00620	15,00 TL

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	49695954	Cilt / Sayfa No	7 / 672	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12249 / 5	
Kurum Adı	Seyhan	Yüzölçüm	28810,33000	
Mahalle / Köy Adı	SARI HAMZALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F. harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02.05.2011 - 12847

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 2.5.2011 - 12847	

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	Kamu Haczli : SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05/06/2014 tarih 111-1363 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 0 TL (Alacaklı : 0).		06.06.2014 - 18168

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2014 / 17:53

BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ő.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

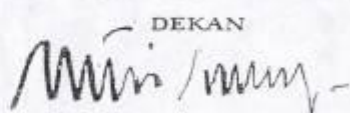
1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIGINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.