



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

SEYHAN / ADANA

ARALIK 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 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	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
BÖLÜM 9. EMSALLER	27
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK054	
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2013	
RAPOR TARİHİ	20.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, O34-A-05-A pafta, 12249 Ada 5 nolu parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Değerleme konusu mülkler Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10'uncu km'sinde, Küçük Dikili Kavşağı'nda yer alan Reysaş Depolarıdır.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, 12249 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 28.810,33m ² yüzölçümlü 2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası vasıflı gayrimenkul	
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	3.770 m 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 kullanılmalıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<u>Yasal Durum Değeri</u> 21.160.000 TL (Yirmibirmilyonyüztmısbintürklirası) (10.192.678 USD – 7.450.704€)	
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 bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım 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 bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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 değerlemesi 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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihli, 2013-SPK054 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 A.Ş.'Ne ait, depolama alanlarından oluşan yapının 20.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.12.2013 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 değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 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 yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	24.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK018	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	21.160.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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 Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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 Likidasyon 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 hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleri ise bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen 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 hiçbiri 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

işlemlerle değer takdirini yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (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 dilimi 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 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.

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 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 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

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.

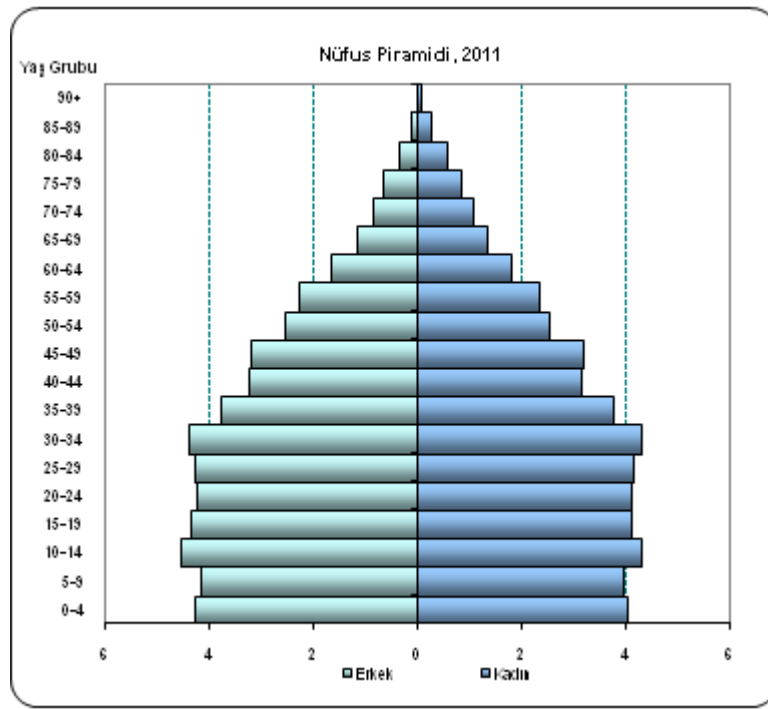
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2013, SAYI:13425



4.1.5. EKONOMİK VERİLER

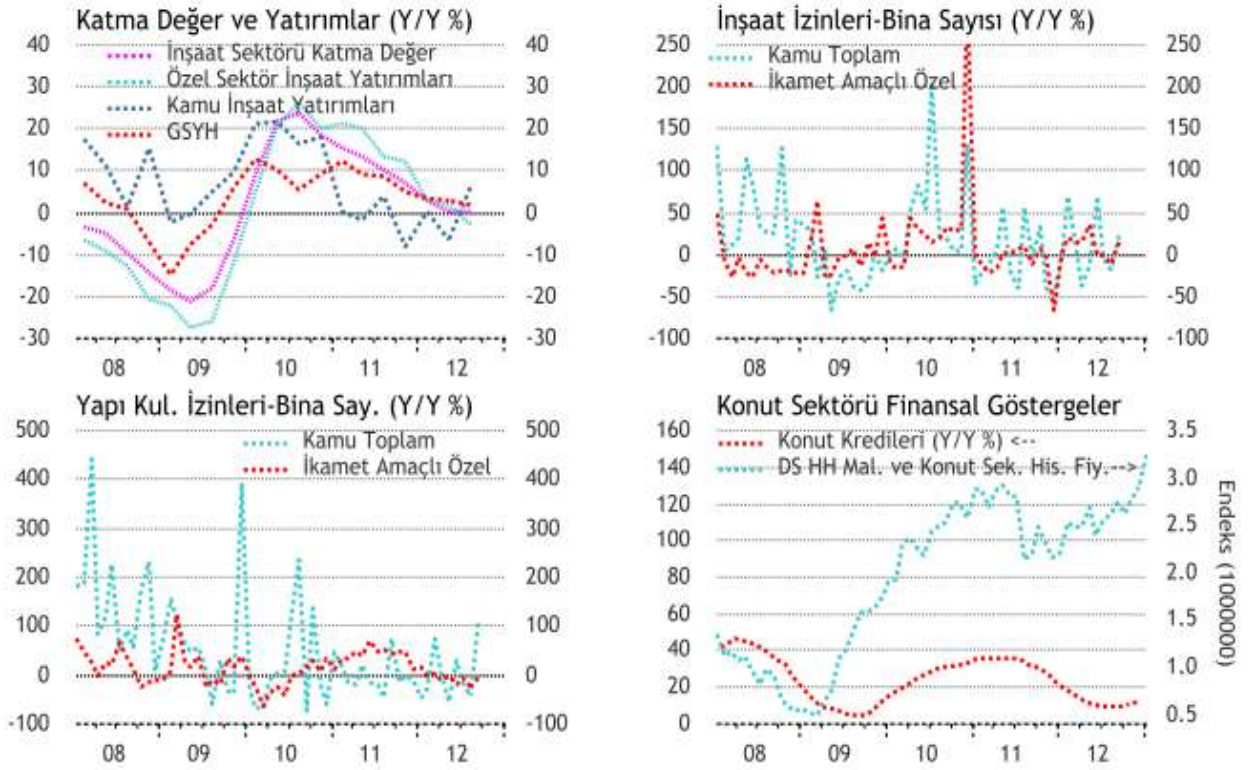
Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

İNŞAAT SEKTÖRÜNDE GELİŞMELER

Sabit fiyatlarla GSYH, katma değer ve harcama verileri incelendiğinde, 2011 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla başlayan ve 2012 yılında da devam eden özel sektör inşaat yatırımlarındaki belirgin yavaşlama ve kamu inşaat yatırım harcamalarındaki daralma nedeniyle inşaat sektörü katma değer artışında duraklama görülmektedir.

Diğer yandan, inşaat izinlerinin gelişimi incelendiğinde, 2012 yılı ilk yarısı itibarıyla belirgin bir artış dikkat çekmektedir. Bu artış yeni konut başlangıçları olduğuna işaret etmektedir. Tamamlanan konutların arzını gösteren yapı kullanım izinlerine bakıldığında ise, 2012 yılı genelinde konut amaçlı yapı izinlerde daralma eğilimi gözlenmektedir. Konut kredileri ve Datastream tarafından İMKB kapsamındaki hanehalkı malları ve konut sektörü hisselerine dayalı olarak hesaplanan endeks verilerine bakıldığında, 2012 yılı boyunca devam eden artış eğilimi, özellikle 2012 yılının son çeyreğindeki hızlı artış ile, konut sektörü açısından canlanmanın işaretlerini ortaya koymaktadır. Konut kredileri ise, 2011 yılının ikinci yarısından itibaren dört çeyrek üst üste istikrarlı şekilde düşüşünü sürdürmüştü; 2012 yılı ikinci yarısından itibaren tekrar artma eğilimi göstermeye başlamıştır.

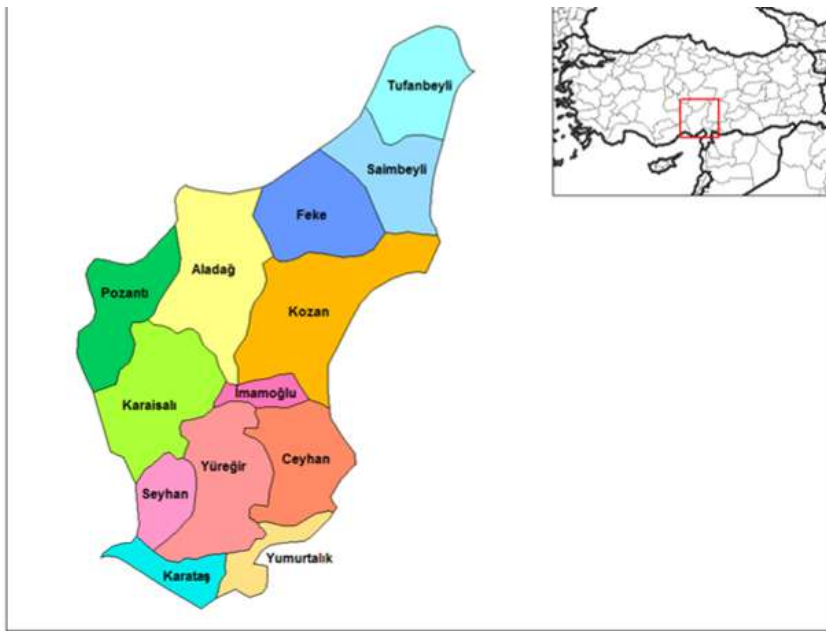
İnşaat Sektöründe Gelişmeler



4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ADANA

Adana, 2.108.805 nüfusıyla Türkiye'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa'dan sonraki 5. büyük şehridir. Şehir merkezi, güney Anadolu'da Akdeniz'den 30 km içerde Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Adana ilinin idari merkezidir. Doğudan batıya 100 kilometre boyunca uzanan Adana-Mersin Büyükşehir Bölgesi, 2,87 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 ve manganez, kurşun, çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.



İLİN SANAYİ YAPISI

Adana Sanayisi, 1950'lerde tarıma dayalı sanayi, yani tarıma dayalı tekstil ve bitkisel yağ sektörleri olmak üzere iki ana konuda gelişti. 1970'lerden sonra özellikle KOBİ niteliğindeki firmaların sayısı arttı ve sektörler çeşitlenmeye başladı, süreç içerisinde diğer bütün sektörlerde üretime geçildi. Türkiye'de dışa açık büyümenin başladığı 1980'li yıllarda, firmalar bu döneme uyum sağlamakta zorluk çektiği için, 10 yıl süren bir duraklama dönemi yaşadılar. Ancak 2. Sanayi Hamlesi olarak adlandırdığımız 1996 yılından sonra, organize sanayi bölgesinin altyapısının tamamlanmasıyla, kentimizde hemen hemen tüm sektörlerde yatırımlara gidilerek üretime geçildi.

Adana'yı Adana yapan en önemli faktör, yatırım ikliminin çok müsait olmasıdır. İkincisi de tarıma dayalı sanayi veya gıda ürünlerindeki diğer yatırımlar için hammaddenin kaynağında bulunulmasıdır. Üçüncü önemli faktör, hem yatırım hem de ihracat için her türlü imkan ve altyapıya sahip olmamızdır. Yani bölgeyi baştan aşağı sulayan kanal ve kanaletler, enerji nakil hatları, uluslararası havalimanı, TEM otoyolu ve demiryolu, mükemmel altyapısı ile tek parçada Türkiye'nin en büyüklerinden biri olan Organize Sanayi Bölgesi, rezerv alanı olarak genişleyebilecek olan Yumurtalık Serbest Bölgesi, yetişmiş insan gücü ve Türkiye'nin en başarılı üniversitelerinden biri olan Çukurova Üniversitesi ile Adana, yatırım iklimi açısından önemli avantajlara sahiptir.

Adana'da son 30 yılda, sadece Adana Organize Sanayi Bölgesi'nde modern teknoloji ve küresel rekabet koşullarına uygun 300'den fazla fabrika kurulmuştur. (Adana Sanayi Odası.31/12/2010)

İLİN TİCARET YAPISI

Sanayi ve ticaretin birbirlerini tamamlayan faaliyet kolları olması nedeniyle, Adana ticareti sanayiye paralel gelişme göstermiştir.

Büyük bir sanayi ve ticari potansiyeline sahip olan Adana, altyapısını önemli ölçüde tamamlamıştır. Bugün faal olan Organize Sanayi Bölgesi, TAYSEB Yumurtalık Serbest Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Sugözü Termik Enerji Santrali, Botaş ve BTC Projeleri ile bölgenin dışa açılan kapısı olma özelliğini taşıyan Adana, merkez bir konumda olup, önümüzdeki dönemde bu önemini daha da arttıracaktır.

2 010 yılı sonu itibariyle Adana Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 25.408 üye kayıtlı olup NACE koduna göre (Adana Ticaret Odası verilerine göre); perakende ticaret, toptan ticaret, bina inşaat faaliyetleri ve mimarlık-mühendislik faaliyetleri(teknik test ve analiz faaliyetleri) ilk beş sektör olarak sıralanmaktadır.

4.2.1 SEYHAN İLÇESİ

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı 5 metropol ilçeden oluşmaktadır: Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı. Seyhan ilçesi tamam ile şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur. Seyhan, Adana ilinin merkez ilçesi iken, 05.06.1986 tarihinde ayrı bir ilçe olmuştur. Seyhan İlçesi Adana İlinin Merkez İlçesidir. Denizden 40 Km. içeride kurulan Adana İli, Seyhan Nehrinin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan ve Çukurova, doğu yakada ise Yüreğir ve Sarıçam İlçeleri yer almaktadır. Yüreğir ve Seyhan İlçelerini M.Ö. 6.yy' da yapılmış 317 m . Uzunluğunda 21 gözlü tarihi Taşköprü ile birbirine bağlamıştır.

Çeşitli uygarlıkların kent merkezi olma konumu yüzyıllar boyunca devam ettirmiştir. Denizden yüksekliği 23 metre olup, 30 köyü bulunmaktadır. Yüzölçümü 4200 km²'dir.



SEKTÖREL ANALİZ

Adana İlindeki Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Siteleri İle İlgili Özet Bilgiler

A) ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

a) TAMAMLANAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ:

Adana-Hacı Sabancı (I+II Etap ilave alan) Organize Sanayi Bölgesi : (Sicil No:130)

☑ 1520 hektar büyüklüğündedir.

☑ 2001 yılında tamamlanmıştır.

☑ Bölgedeki; 599 adet sanayi parselinin 442 adedi tahsis edilmiştir. Üretime geçen parsellerde yaklaşık 26.500 kişi istihdam edilmektedir.

☑ Ağırlıklı sektör grubu; dokuma, demir-çelik ve gıda sanayidir.

Adana-Kozan Organize Sanayi Bölgesi : (Sicil No:158)

☑ 164 hektar büyüklüğündedir.

☑ 2007 yılında tamamlanmıştır.

☑ Bölgedeki; 78 adet parselin 60 adedi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen parsellerde; 15 adedi üretim, 14 adet inşaat, 31 adet proje aşamasındadır. 18 adet parsel tahsis edilmemiştir.

☑ Üretime geçen parsellerde yaklaşık 80 kişi istihdam edilmektedir.

☑ Ağırlıklı sektör grubu; gıda ve pişmiş kil sanayidir.

b) ENDÜSTRİ BÖLGESİ:

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi

2011 yılı Yatırım Programında “kamulaştırma, etüt, yapım” olarak toplam 15.850.000.-TL ödenek ile yer almaktadır.

Bölgenin faaliyete geçebilmesi için yapılması gereken altyapı çalışmalarına yönelik planlama ve projelendirme çalışmaları öncesinde kamulaştırma çalışmaları ilgili mevzuat çerçevesinde sürdürülmektedir.

KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ

a) TAMAMLANAN KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ:

Adana ilinde 1.945 işyerlik 6 adet Küçük Sanayi Sitesi hizmete sunulmuştur.

SIRA NO	KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ADI	İŞYERİ SAYISI	DOLU İŞYERİ SAYISI	BOŞ İŞYERİ SAYISI	DOLULUK ORANI (%)
1	ADANA DOĞU (YÜREĞİR) KSS	198	172	26	87
2	ADANA CEYHAN KSS	233	206	27	88
3	ADANA KOZAN KSS	294	294	0	100
4	ADANA MERKEZ (AĞAÇ İŞLERİ) KSS	391	371	20	95
5	ADANA MERKEZ (METAL İŞLERİ) KSS	634	610	24	96
6	ADANA İMAMOĞLU KSS	122	75	47	61
7	ADANA SEYHAN KSS	73	73	0	100
TOPLAM		1.945	1.801	144	93

b) DEVAM EDEN KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ:

Adana Doğu II. etap Küçük Sanayi Sitesi :

2011 yılı Yatırım Programında “127 işyeri, altyapı” olarak ve 600.000.-TL ödenekle yer almaktadır.

Projeler incelenmiş olup, tespit edilen eksiklikler 09.03.2011 tarih ve 2031 sayılı yazımızla Kooperatif Başkanlığına bildirilmiştir. **(06.01.2012 tarihi itibarıyla)**

İlde Sanayi Sektörüne Yönelik Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri

1. Sektörel Küçük Sanayi Sitelerinin Oluşturulması

Adana sanayisinin önemli sorunlarından biri de, kent içinde dağınık bir şekilde faaliyet gösteren başta plastik sektörü olmak üzere, mobilya yan sanayi, metal işleri, kimya, kağıt, konfeksiyon, gıda ve diğer sektörlerdeki küçük esnaf ve sanatkarların, yarattığı gürültü, görüntü ve çevre kirliliğinin büyük boyutlara ulaşmasıdır.

Hızla gelişen ve sürekli kendini yenileyen kent merkezi ile Seyhan ve Yüreğir İlçelerinde dağınık bir şekilde faaliyet gösteren ve büyük çoğunluğunu küçük ölçekli işletmelerin oluşturduğu KOBİ'leri, kent dışında imar planlarına uygun olarak sağlıklı işyeri sahibi yapmak, aynı mesleği yapanların bir arada bulunmaları ve ortak ihtiyaçlarının karşılanacağı tesislerin kurulması ile belirli bir merkez etrafında organize olmalarının sağlanması, çevresel açıdan olumsuz etkilerin azaltılmasını sağlayacaktır.

İldeki küçük sanayi siteleri küçük ölçekli işletmelerin ve esnaf-sanatkârın tamirattan imalata kadar geniş bir kapsamda, sadece yerel sanayinin tamir-bakım yönünden sorunlarını gidermek değil, Organize Sanayi Bölgesindeki firmaların tamamlayıcısı olmak ve orta-büyük ölçekli sanayi işletmelerine yan sanayi olarak yardımcı olmak işlevini de yerine getirmektedir.

Mevcut sanayi sitelerinin bekleyen alt yapı sorunlarının çözülmesi ve yeni sektörel küçük sanayi sitelerinin kurulmasının Adana'nın gelişmesi ve sanayileşmesi yönünden oynayacağı rol oldukça büyük olacaktır.

İlde küçük imalat sanayi kent içinde çoğunlukla binaların alt katlarında faaliyet gösteren "şeker, poşet, karo, torna, tesviye, marangoz sabun, kolonya, el sanatları vs." konularda faaliyet gösteren eski konumlarına göre kent dışında iken nüfus artışı ve yerleşme neticesinde kent çekirdeğinin içerisinde kalmış küçük ölçekli bu işletmelerin bir an önce bir arada toplanmalarını sağlamak Adana sanayine büyük destek verecektir.

Aynı mesleği yapan KOBİ'lerin, kent dışında imar planlarına uygun küçük sanayi tesislerinde bir arada bulunmalarını sağlama yoluyla bu işyerleri için;

- Sağlıklı işyeri temini ve ekonomik verimi artırma,
- Ortak ihtiyaçlarının karşılanacağı tesislerin kurulması,
- Teknolojik gelişmelerden yararlanma ve orta ölçekli sanayiye geçişi kolaylaştırma,
- Düzenli şehirleşme ve çevre kirliliğini önleme,
- Usta, çırak ve kalfalara Milli Eğitim Bakanlığı ile işbirliği yapılarak mesleki eğitim verilmesi şeklindeki amaçlara kısa zamanda ulaşılması sağlanacaktır.

2- Ara Eleman Eksikliği

Adana Sanayi Olarak her üç ayda bir yaptığımız "Ekonomik Durum ve Beklentiler Anketi"nde, tam kapasite ile çalışamayan firmalara bunun nedenini sorduğumuzda, % 16'sı neden olarak *kalifiye elemen sıkıntısını* göstermektedir. Bir yandan lise ve üniversite mezunları iş bulamazken, diğer yandan çok ciddi firmalar iyi yetişmiş ara eleman sıkıntısı içerisinde. Örneğin, şu anda ülkemizde çok sayıda işletme mezunu varken, sadece muhasebeyi çok iyi bilen ve bir şirket muhasebesini tek başına tutabilecek muhasebecilere ihtiyaç vardır.(Adana Sanayi Odası verileridir.31.12.2011)

3.Tehlikeli Katı Atık İmha Tesisinin Kurulması

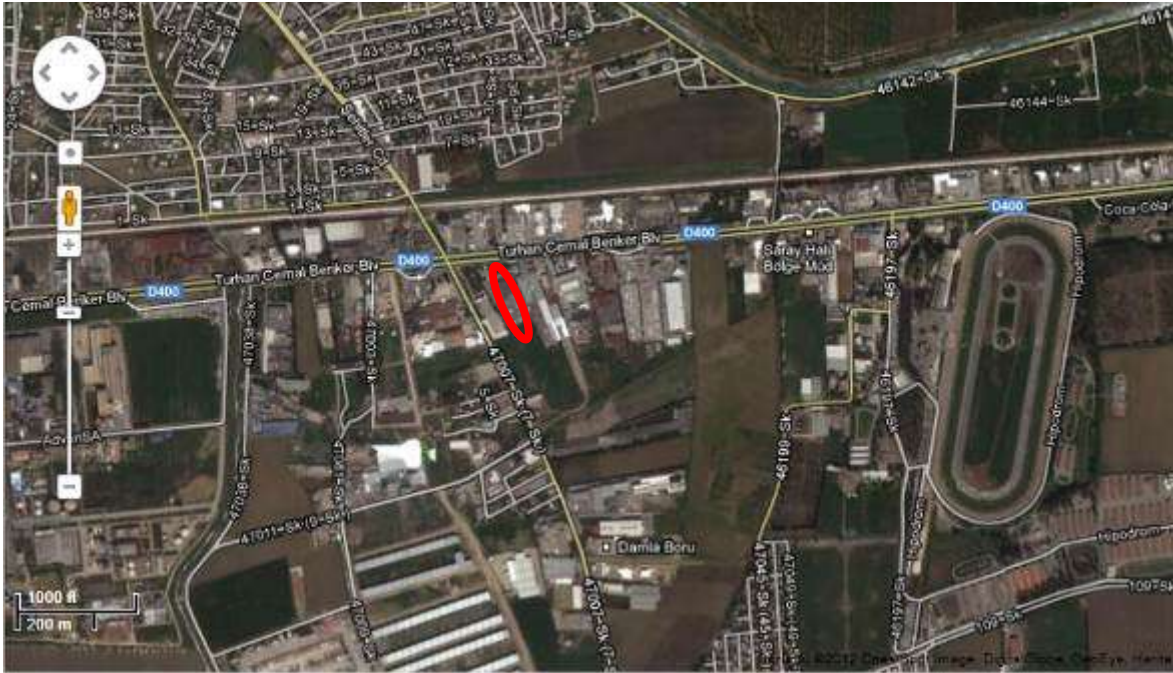
Ülkemizin Avrupa Birliği Çevre Mevzuatına uyum sağlaması ve bu mevzuatın uygulanma süreci, büyük kısmı KOBİ düzeyindeki işletmelerinden oluşan il ve Türk sanayisini çok ciddi olarak etkilemekte ve hazırlıksız geçiş altından kalkılamayacak sorunlar yaratmaktadır.

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 A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

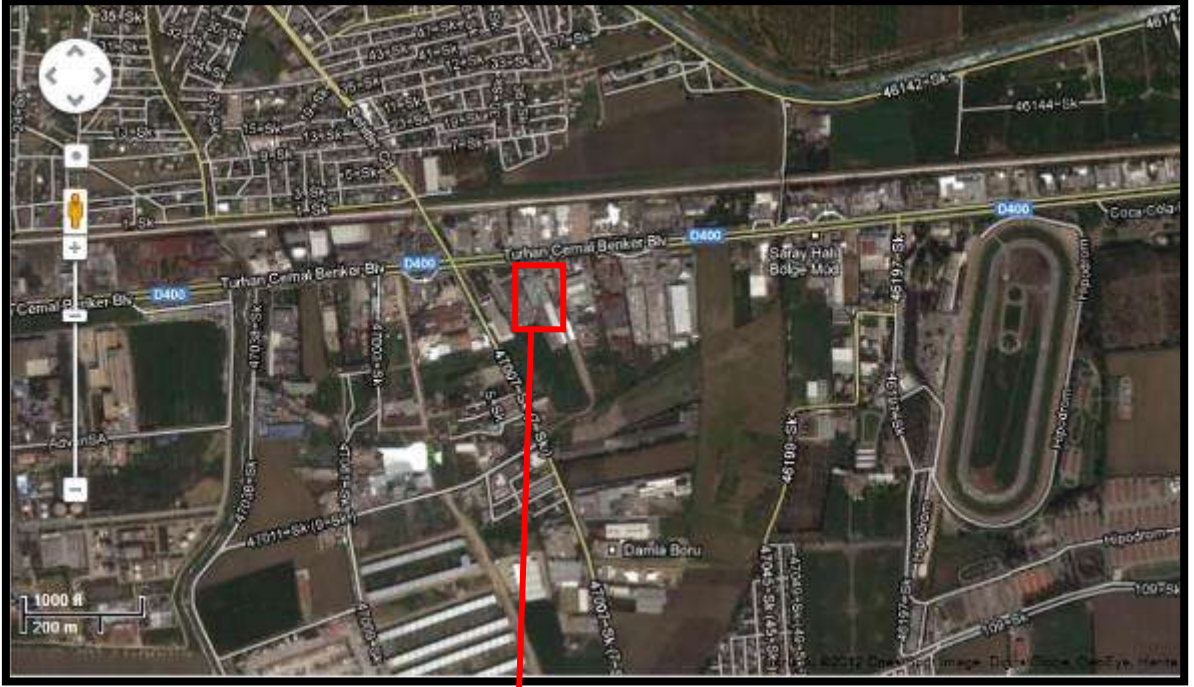
Seyhan Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 12249 ada, 5 numaralı parsel, Adana Hipodromuna yakın konumdadır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Seyhan yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Adana merkezine bağlamaktadır. Hızla 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 2,7 km 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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 20.12.2013 tarih saat 11.00 itibariyle şifahen yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

REHİNLER HANESİNDE; HSBC Bank A.Ş lehine 30.11.2011 tarih ve 31380 sayılı 8.600.000,00 TL bedelinde 1. Dereceden ipotek mevcuttur.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Bölgede imar düzenlemesi yapılmış olup 533 nolu parsel 12249 ada 5 parsel olarak adlandırılmış ve DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesilmiştir. Uygulama sonucu fabrika binasının güney yönü imar yolu ile ayrılmıştır. Değerleme konusu 12249 ada 5 numaralı parsel, 24.10.2000 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planına göre; konu parselin E5 Karayoluna bakan kısmı K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı lejantında, arka kısım ise Sanayi Alanı lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

KDKÇA yapılaşma koşulları;

-Taks: 0,70

-Emsal 2,40

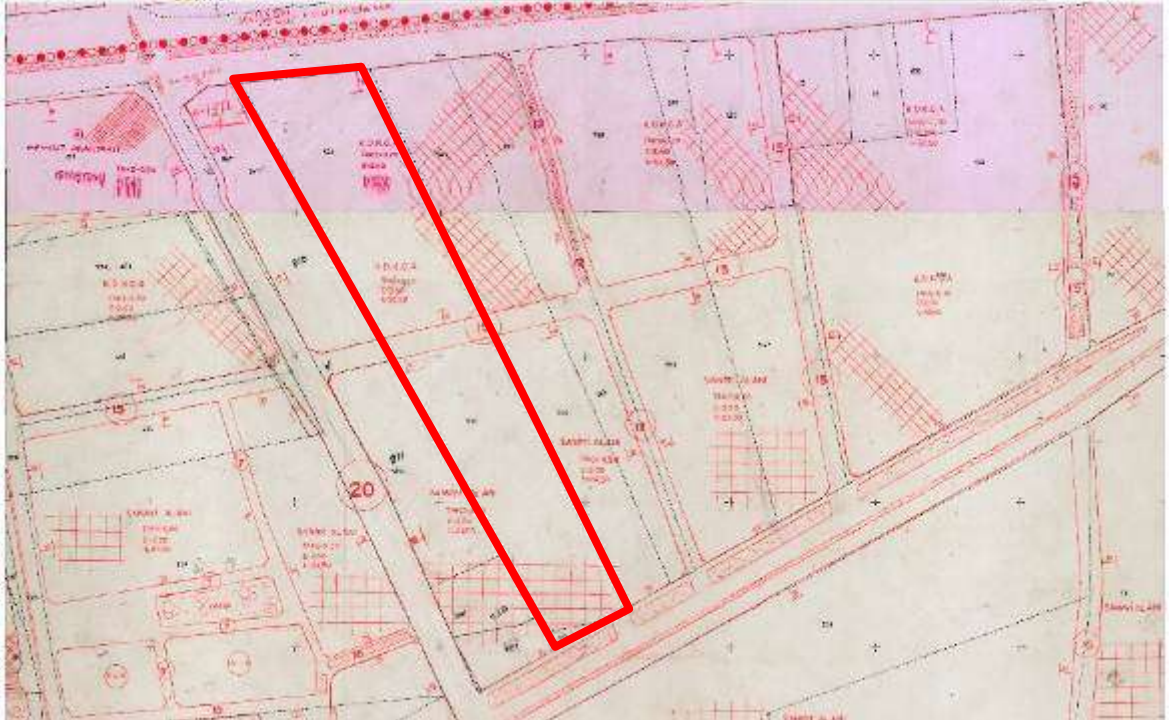
-Hmax 30,50 m.

Sanayi Alanı yapılaşma koşulları;

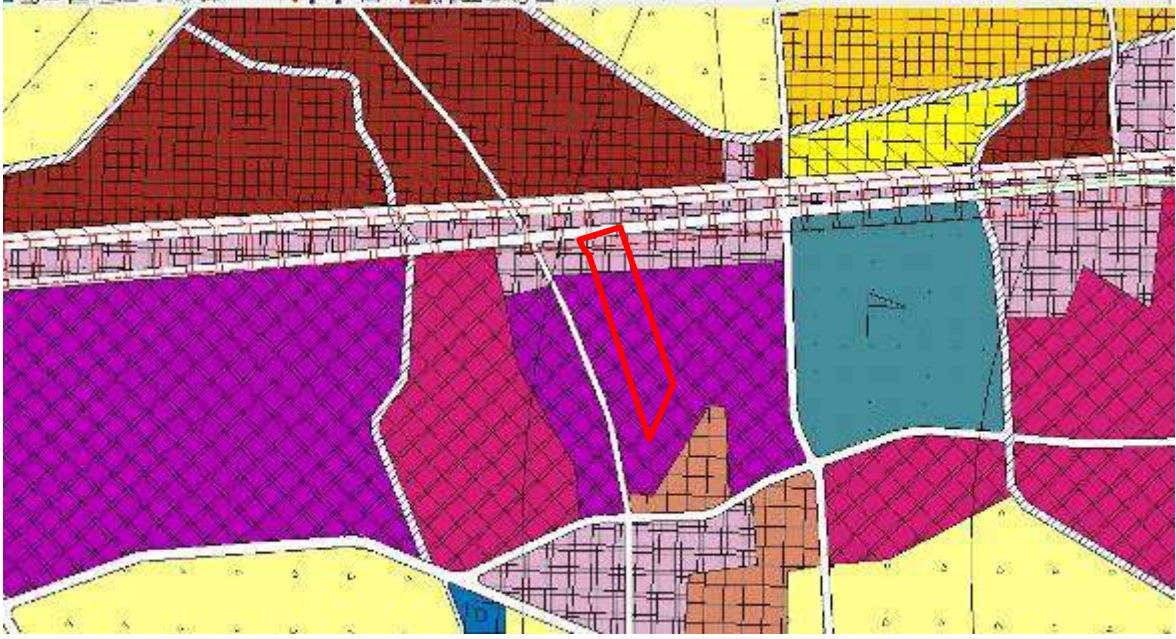
- Taks: 0,50

-Emsal 2,00

-Hmax 24,50 m.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

Değerleme konusu mülkün yer aldığı 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 kararı rastlanmamıştır.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 11249 ada 5 parsel üzerinde yer alan tapuda cins tahsisi yapıları “2 adet Zemin katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 normal katlı Betonarme bina ve Arsası” vasıflı toplam 2 katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde mimari projesi yoktur. 12249 ada 5 nolu parselin eski parsel numarası olan 533 nolu parsel için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Tapu Sicil Müdürlüğünde cins tahsisi yapıları olup kadastro paftasında binaların işli olmasından dolayı parsel üzerinde yer alan yapıları yasal değer takdir edilmiştir.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde parsel üzerinde parselin güneydoğu cephe yönünde tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 210 m² alana sahip depolama binası, depolama binasının kuzey yönünde **ruhsatlı** tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 500 m² alana sahip depolama binası, parselin güney batı yönünde **ruhsatlı** tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 2025 m² alana sahip ofis ve depo binası, ofis binasının kuzeyinde tek katlı brüt 55 m² alana sahip jeneratör odası, parselin kuzey yönünde **ruhsatlı** tek katlı 3/A yapı sınıfında inşa edilmiş 2 katlı betonarme brüt 1245 m² alana sahip işyeri binası ve işyeri binasına bitişik tek katlı inşa edilmiş 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 kapalı alan 4185,00 m² dir. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

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

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine ulaşılamamış ve tek katlı depolama binasının ruhsat ve iskan alanlarına uygun olup, tapuda “2 adet Zemin katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 normal katlı Betonarme bina ve Arsası” şeklinde cins tahsisi yapılmıştır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Ana ulaşım akslarına yakın 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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Parsel üzerinde yer alan yapıya ek olarak ruhsatsız yapıların olması,
- Mevcut imar durumuna göre parselin yol ile ayrılarak alt kısmının farklı imar verilmesi

8.3. 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 getiriye 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 300 TL civarında olduğu belirtilmiştir. (300 TL/m²)

GLOBAL EMLAK: 322 234 18 48

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 200-250 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

MERKEZ EMLAK: 542 413 62 23

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 200-300 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

GÖRGÜN EMLAK: 532 201 44 98

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m² birim fiyatının 250 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

ZORLU EMLAK: 532 634 81 57

Emsal 5:

Taşınmazın güney cephesi yönünde yaklaşık 1 km mesafede iç kısımda KDKÇA imarlı 4.710 m² boş arsa 640.000 TL bedelle satılıktır. Satışının uzun süreden beri gerçekleşmediği beyan edilmiştir. (136 TL/m²)

GÖRGÜN EMLAK: 532 4642730

Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda E-5 yoluna ikinci parsel KDKÇA imarlı 2,00 yoğunluklu 13.500 m² boş arsa 4.050.000 TL bedelle satılıktır. Satışının uzun süreden beri gerçekleşmediği beyan edilmiştir. (300 TL/m²)

ZORLU EMLAK: 532 6348157

Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda E-5 yoluna cepheli 14.500 m² KDKÇA imarlı parsel üzerinde 4.500 m² depolama alanı yer alan taşınmaz 9.000.000 TL bedelle satılıktır. Satışının uzun süreden beri gerçekleşmediği beyan edilmiştir. (620 TL/m²)

ZORLU EMLAK : 532 6348157

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Seyhan Belediyesi'nden şifahan edinilen bilgilere göre parselin 2013 yılı arsa birim m² rayiç bedelinin 128 TL/m² olduğu öğrenilmiştir.(Tamamı için rayiç bedelinin 3,705,550 TL olduğu bilgisi alınmıştır.)

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Tapu Cins Tahsisine göre kadastro paftasında ve yerinde yapılan ölçüm ile Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Emsal karşılaştırması sonucunda bölgedeki sanayi ve depolama imarlı net arsaların Turhan Cemal Beriker Bulvarına cephesi ve ulaşılabilirlik açısından konumları gereği 200-300 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı şekilde lojistik amaçlı depoların bölge içerisinde bulunduğu ve satışta olduğu görülmüş olup konu mülk ile karşılaştırmalarında emsallerin 2 ve 3 katlı 6-9m yükseklikte niteliği kısmen daha düşük yapılardan oluşan depolar olduğu görülmüştür. Konu mülk ana yola cepheli olması, kurumsal marka kiracısının olması, parsel alanın büyük olması olumlu yansımadır. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir. Konu mülk üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapıya sahip ve nemalanmış arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

Yasal Değer;

Arsa Değer; $28.810 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 18.726.500 \text{ TL}$

Bina Değeri; $2525 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 959.500 \text{ TL}$

$1245 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 473.100 \text{ TL}$

Toplam Yasal Değer; 20.159.100 TL olup 21.160.000 TL dir.

Mevcut Değer;

Arsa Değer; $28.810 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 18.726.500 \text{ TL}$

Bina Değeri; $2940 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 1.041.200 \text{ TL}$

$1245 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 473.100 \text{ TL}$

Toplam Mevcut Değer; 20.240.800TL olup 20.241.000 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 yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde 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;

Yasal Durum Değeri

21.160.000 TL

(Yirmibirmilyonyüzaltmışbintürklirası)

(10.192.678 USD – 7.450.704€)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tutunulmuş Mehmet Elendil Caddesi
Ordu Cad. Kızıllıoğlu Sok. No: 13 D:2 Gazipaşa/İST.
Tel: (0212) 306 96 05 - 369 00 00 Faks: (0212) 306 96 17
Gözetim V.D. 501 00 14

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 04.01.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,076 – 1€= 2,840 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12.

FOTOĞRAFLAR – EKLER



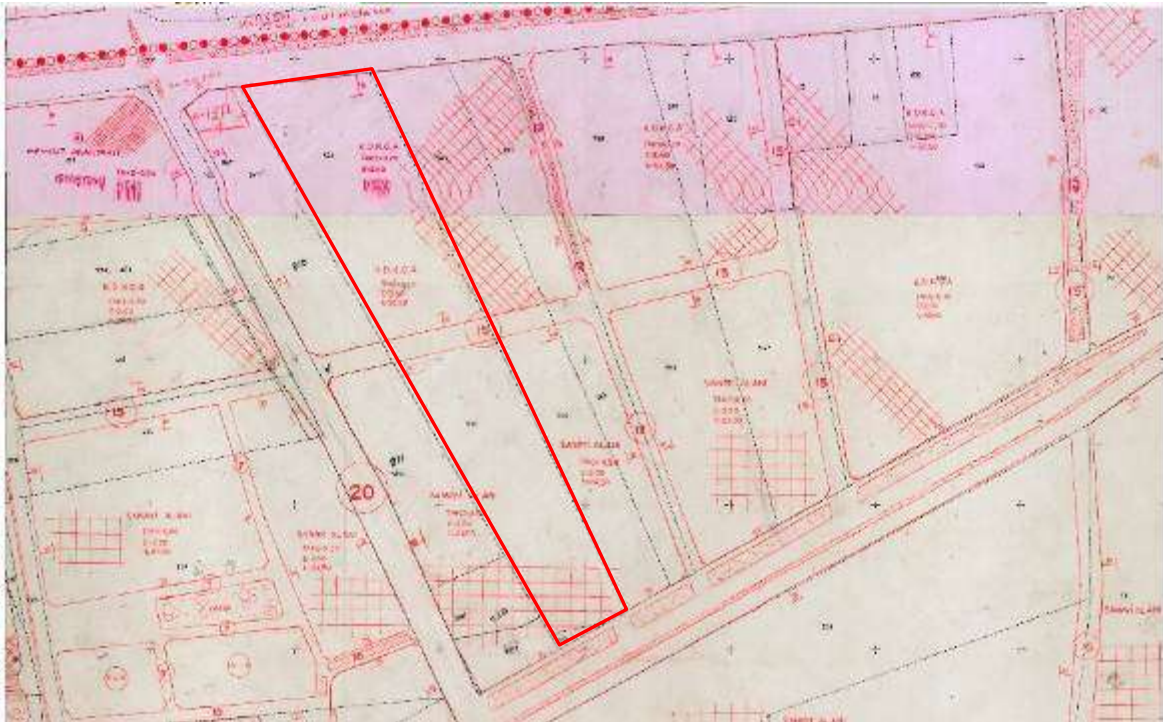


TAPU SENEDİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Ana Taahhüt	Ada/Parcel	: 1/2249/3					
Zemin No	: 4955244	Yüzölçüm	: 28.810,33 m ²					
B / İnce	: ADANA/SİTİHAN	Ana Tap. Nitelik	: 2 Adet Zemin Katlı Betonarme Dışa Vn 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Dışa Vn Arama					
Kurum Adı	: Serhan TM							
Makbûle - Kily Adı	: SARI HAMZALI KAYS							
Merkûz	: 0							
Çift / Sayfa No	: 7 / 672							
Kayıt Durum	: Aktül							
TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK								
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yeminler	Terkin Sebete - Tarih - Yes.				
Beyan	Krakanda A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02/05/2011 - 12847	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrükate	Ehdeme Sebete - Tarih - Yes.	Terkin Sebete - Tarih - Yes.		
17990942	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAS		38310,33	1402 S.Y. no 22/A Mİ. Görüşme Yürürlüğüne Teslim - 02/05/2011 - 12847.	-		
İpotek								
Mevkûle	Müsterikim?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Hakkı
000 0021 HİRC BANK A.Ş. Vergi No: 210504282 Sicil No: 288376/21598	Haye	8.600.000 00 TL	%30 dijitalleş 1 / 0	F.H.K.		30/11/2011 - 31/08/	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konusunda Hiss Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yes.	Terkin Sebete - Tarih - Yes.			
Serhan TM - SARIHAMZALI KAYS 1250 ADA 3	7 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8.600.000 00 TL	30/11/2011 - 31/08/	-			
İpotek S/Ş/İ Bilgisi								
S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yeminler	Terkin Sebete - Tarih - Yes.				

Rapor Tarihi / Sayfa: 02/05/2011 / 14/17

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Adres: ...
Mülkiyet: ...
Arazi Durumu: ...

Bölüm I - Yapının niteliği ve temel özellikleri

1. Yapı türü: ...
2. Kat sayı: ...
3. Diğer özellikler: ...

Bölüm II - Temel teknik özellikler

1. Yıkım sınıfı: ...
2. Kat sayı: ...
3. Tabii ışık oranı: ...
4. Tavan yüksekliği: ...
5. Diğer teknik özellikler: ...

Bölüm III - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm IV - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm V - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm VI - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm VII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm VIII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm IX - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm X - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XI - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XIII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XIV - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XV - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XVI - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XVII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XVIII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XIX - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XX - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXI - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXIII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXIV - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXV - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXVI - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXVII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXVIII - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXIX - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

Bölüm XXX - Yapının teknik özellikleri ve yapı malzemeleri

1. Yapı malzemesi: ...
2. Yapı sistemi: ...
3. Yapı detayları: ...

YAPI RUHSATI

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Y. C.
Adana İl
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

Gibi No
Sahife No
Zarfa No

2010/1 - Yapının yeri (Adresi)

İçerik
Miktarları
Sıra No
Yapı bina numarası
Pafta numarası
Ara numarası
Pafta numarası
İmar durumu numarası

2010/II - Yapının niteliği ve teknik şartnameleri

A. Yapı niteliği
Özellikle ilgili ise, Adı, Sırası ve Adresi
B. Yapının teknik şartnamelerine göre
C. Yapının teknik şartnamelerine göre

2010/III - İmarat ruhsatnamelerinde kayıtlı

1- Yeni yapı için verilmiştir.
2- Sarı veya yapı ilavesi için verilmiştir.
3- Tadilat için verilmiştir.
4- Tamirat için verilmiştir.
5- Başka davaya için verilmiştir.

NOT: 1) İlgili İçine (X) koyarak cevaplayınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm - VI-C'de yerleşen veriniz.

2010/IV - Yapının katlarını gösteren ve yapılaşma

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

NOT: 1) Birkaç katla bölünebilir alanlar için katlar ve alanlar ayrı ayrı yazılmalıdır.
2) Yazışmaların her sayfa altına, kimlikleri gösterilmelidir.

2010/V - Yapının kat yapısı, yapılaşma ve maliyet

A. Yapının kat yapısı
B. Yapının yapılaşma ve maliyet

NOT: 1) Kat yapısı ve yapılaşma İçine yazınız.
2) Maliyetler İçine yazılmalıdır.

2010/VI - Yapının kat yapısı, yapılaşma ve maliyet

A. Yapının kat yapısı
B. Yapının yapılaşma ve maliyet

NOT: 1) Kat yapısı ve yapılaşma İçine yazınız.
2) Maliyetler İçine yazılmalıdır.

2010/VII - Yapının kat yapısı, yapılaşma ve maliyet

A. Yapının kat yapısı
B. Yapının yapılaşma ve maliyet

NOT: 1) Kat yapısı ve yapılaşma İçine yazınız.
2) Maliyetler İçine yazılmalıdır.

Yapı ruhsatı alanın
İmarat ruhsatı alanın
Mühürbeceğin
İzazat
Geliştirme Faaliyetleri Müdürlüğü

(Bu belge Bakanlıkta kalmaktadır.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 36
Sayfa No. : 36

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmada önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : İzmit Mahallesi
Ada ve parsel No. : 533 parsel

Yapı Sahibi : Emre Taha Başant
(Adı Soyadı veya unvanı) : Emre Taha Başant

Bölüm : I - Yapı kullanma izin köğürün kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
Yapı kullanma izin köğürü : İlave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin köğürüleri varsa

Tarihleri : _____
Cilt No. : _____
Sayfa No. : _____

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 19.6.1384 4/5
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : _____

Bölüm : III - Yapının Kullanış Maksudu ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)
1. Daire apartmanı		8. Branşa bağlı	
2. Apartman		9. Oluşum	
3. Daire apartmanı		10. Labirent apartmanı	
4. Daire apartmanı		11. Fabrika	
5. Daire apartmanı		12. Ankye	
6. Daire apartmanı		13. Ankye	
7. Daire apartmanı		14. Ankye	
8. Daire apartmanı		15. Ankye	
9. Daire apartmanı		16. Ankye	
10. Daire apartmanı		17. Ankye	
11. Daire apartmanı		18. Ankye	
12. Daire apartmanı		19. Ankye	
13. Daire apartmanı		20. Ankye	
14. Daire apartmanı		21. Ankye	
15. Daire apartmanı		22. Ankye	
16. Daire apartmanı		23. Ankye	
17. Daire apartmanı		24. Ankye	
18. Daire apartmanı		25. Ankye	
19. Daire apartmanı		26. Ankye	
20. Daire apartmanı		27. Ankye	
21. Daire apartmanı		28. Ankye	
22. Daire apartmanı		29. Ankye	
23. Daire apartmanı		30. Ankye	
24. Daire apartmanı		31. Ankye	
25. Daire apartmanı		32. Ankye	
26. Daire apartmanı		33. Ankye	
27. Daire apartmanı		34. Ankye	
28. Daire apartmanı		35. Ankye	
29. Daire apartmanı		36. Ankye	
30. Daire apartmanı		37. Ankye	
31. Daire apartmanı		38. Ankye	
32. Daire apartmanı		39. Ankye	
33. Daire apartmanı		40. Ankye	
34. Daire apartmanı		41. Ankye	
35. Daire apartmanı		42. Ankye	
36. Daire apartmanı		43. Ankye	
37. Daire apartmanı		44. Ankye	
38. Daire apartmanı		45. Ankye	
39. Daire apartmanı		46. Ankye	
40. Daire apartmanı		47. Ankye	
41. Daire apartmanı		48. Ankye	
42. Daire apartmanı		49. Ankye	
43. Daire apartmanı		50. Ankye	
44. Daire apartmanı		51. Ankye	
45. Daire apartmanı		52. Ankye	
46. Daire apartmanı		53. Ankye	
47. Daire apartmanı		54. Ankye	
48. Daire apartmanı		55. Ankye	
49. Daire apartmanı		56. Ankye	
50. Daire apartmanı		57. Ankye	
51. Daire apartmanı		58. Ankye	
52. Daire apartmanı		59. Ankye	
53. Daire apartmanı		60. Ankye	
54. Daire apartmanı		61. Ankye	
55. Daire apartmanı		62. Ankye	
56. Daire apartmanı		63. Ankye	
57. Daire apartmanı		64. Ankye	
58. Daire apartmanı		65. Ankye	
59. Daire apartmanı		66. Ankye	
60. Daire apartmanı		67. Ankye	
61. Daire apartmanı		68. Ankye	
62. Daire apartmanı		69. Ankye	
63. Daire apartmanı		70. Ankye	
64. Daire apartmanı		71. Ankye	
65. Daire apartmanı		72. Ankye	
66. Daire apartmanı		73. Ankye	
67. Daire apartmanı		74. Ankye	
68. Daire apartmanı		75. Ankye	
69. Daire apartmanı		76. Ankye	
70. Daire apartmanı		77. Ankye	
71. Daire apartmanı		78. Ankye	
72. Daire apartmanı		79. Ankye	
73. Daire apartmanı		80. Ankye	
74. Daire apartmanı		81. Ankye	
75. Daire apartmanı		82. Ankye	
76. Daire apartmanı		83. Ankye	
77. Daire apartmanı		84. Ankye	
78. Daire apartmanı		85. Ankye	
79. Daire apartmanı		86. Ankye	
80. Daire apartmanı		87. Ankye	
81. Daire apartmanı		88. Ankye	
82. Daire apartmanı		89. Ankye	
83. Daire apartmanı		90. Ankye	
84. Daire apartmanı		91. Ankye	
85. Daire apartmanı		92. Ankye	
86. Daire apartmanı		93. Ankye	
87. Daire apartmanı		94. Ankye	
88. Daire apartmanı		95. Ankye	
89. Daire apartmanı		96. Ankye	
90. Daire apartmanı		97. Ankye	
91. Daire apartmanı		98. Ankye	
92. Daire apartmanı		99. Ankye	
93. Daire apartmanı		100. Ankye	
94. Daire apartmanı		101. Ankye	
95. Daire apartmanı		102. Ankye	
96. Daire apartmanı		103. Ankye	
97. Daire apartmanı		104. Ankye	
98. Daire apartmanı		105. Ankye	
99. Daire apartmanı		106. Ankye	
100. Daire apartmanı		107. Ankye	
101. Daire apartmanı		108. Ankye	
102. Daire apartmanı		109. Ankye	
103. Daire apartmanı		110. Ankye	
104. Daire apartmanı		111. Ankye	
105. Daire apartmanı		112. Ankye	
106. Daire apartmanı		113. Ankye	
107. Daire apartmanı		114. Ankye	
108. Daire apartmanı		115. Ankye	
109. Daire apartmanı		116. Ankye	
110. Daire apartmanı		117. Ankye	
111. Daire apartmanı		118. Ankye	
112. Daire apartmanı		119. Ankye	
113. Daire apartmanı		120. Ankye	
114. Daire apartmanı		121. Ankye	
115. Daire apartmanı		122. Ankye	
116. Daire apartmanı		123. Ankye	
117. Daire apartmanı		124. Ankye	
118. Daire apartmanı		125. Ankye	
119. Daire apartmanı		126. Ankye	
120. Daire apartmanı		127. Ankye	
121. Daire apartmanı		128. Ankye	
122. Daire apartmanı		129. Ankye	
123. Daire apartmanı		130. Ankye	
124. Daire apartmanı		131. Ankye	
125. Daire apartmanı		132. Ankye	
126. Daire apartmanı		133. Ankye	
127. Daire apartmanı		134. Ankye	
128. Daire apartmanı		135. Ankye	
129. Daire apartmanı		136. Ankye	
130. Daire apartmanı		137. Ankye	
131. Daire apartmanı		138. Ankye	
132. Daire apartmanı		139. Ankye	
133. Daire apartmanı		140. Ankye	
134. Daire apartmanı		141. Ankye	
135. Daire apartmanı		142. Ankye	
136. Daire apartmanı		143. Ankye	
137. Daire apartmanı		144. Ankye	
138. Daire apartmanı		145. Ankye	
139. Daire apartmanı		146. Ankye	
140. Daire apartmanı		147. Ankye	
141. Daire apartmanı		148. Ankye	
142. Daire apartmanı		149. Ankye	
143. Daire apartmanı		150. Ankye	
144. Daire apartmanı		151. Ankye	
145. Daire apartmanı		152. Ankye	
146. Daire apartmanı		153. Ankye	
147. Daire apartmanı		154. Ankye	
148. Daire apartmanı		155. Ankye	
149. Daire apartmanı		156. Ankye	
150. Daire apartmanı		157. Ankye	
151. Daire apartmanı		158. Ankye	
152. Daire apartmanı		159. Ankye	
153. Daire apartmanı		160. Ankye	
154. Daire apartmanı		161. Ankye	
155. Daire apartmanı		162. Ankye	
156. Daire apartmanı		163. Ankye	
157. Daire apartmanı		164. Ankye	
158. Daire apartmanı		165. Ankye	
159. Daire apartmanı		166. Ankye	
160. Daire apartmanı		167. Ankye	
161. Daire apartmanı		168. Ankye	
162. Daire apartmanı		169. Ankye	
163. Daire apartmanı		170. Ankye	
164. Daire apartmanı		171. Ankye	
165. Daire apartmanı		172. Ankye	
166. Daire apartmanı		173. Ankye	
167. Daire apartmanı		174. Ankye	
168. Daire apartmanı		175. Ankye	
169. Daire apartmanı		176. Ankye	
170. Daire apartmanı		177. Ankye	
171. Daire apartmanı		178. Ankye	
172. Daire apartmanı		179. Ankye	
173. Daire apartmanı		180. Ankye	
174. Daire apartmanı		181. Ankye	
175. Daire apartmanı		182. Ankye	
176. Daire apartmanı		183. Ankye	
177. Daire apartmanı		184. Ankye	
178. Daire apartmanı		185. Ankye	
179. Daire apartmanı		186. Ankye	
180. Daire apartmanı		187. Ankye	
181. Daire apartmanı		188. Ankye	
182. Daire apartmanı		189. Ankye	
183. Daire apartmanı		190. Ankye	
184. Daire apartmanı		191. Ankye	
185. Daire apartmanı		192. Ankye	
186. Daire apartmanı		193. Ankye	
187. Daire apartmanı		194. Ankye	
188. Daire apartmanı		195. Ankye	
189. Daire apartmanı		196. Ankye	
190. Daire apartmanı		197. Ankye	
191. Daire apartmanı		198. Ankye	
192. Daire apartmanı		199. Ankye	
193. Daire apartmanı		200. Ankye	
194. Daire apartmanı		201. Ankye	
195. Daire apartmanı		202. Ankye	
196. Daire apartmanı		203. Ankye	
197. Daire apartmanı		204. Ankye	
198. Daire apartmanı		205. Ankye	
199. Daire apartmanı		206. Ankye	
200. Daire apartmanı		207. Ankye	
201. Daire apartmanı		208. Ankye	
202. Daire apartmanı		209. Ankye	
203. Daire apartmanı		210. Ankye	
204. Daire apartmanı		211. Ankye	
205. Daire apartmanı		212. Ankye	
206. Daire apartmanı		213. Ankye	
207. Daire apartmanı		214. Ankye	
208. Daire apartmanı		215. Ankye	
209. Daire apartmanı		216. Ankye	
210. Daire apartmanı		217. Ankye	
211. Daire apartmanı		218. Ankye	
212. Daire apartmanı		219. Ankye	
213. Daire apartmanı		220. Ankye	
214. Daire apartmanı		221. Ankye	
215. Daire apartmanı		222. Ankye	
216. Daire apartmanı		223. Ankye	
217. Daire apartmanı		224. Ankye	
218. Daire apartmanı		225. Ankye	
219. Daire apartmanı		226. Ankye	
220. Daire apartmanı		227. Ankye	
221. Daire apartmanı		228. Ankye	
222. Daire apartmanı		229. Ankye	
223. Daire apartmanı		230. Ankye	
224. Daire apartmanı		231. Ankye	
225. Daire apartmanı		232. Ankye	
226. Daire apartmanı		233. Ankye	
227. Daire apartmanı		234. Ankye	
228. Daire apartmanı		235. Ankye	
229. Daire apartmanı		236. Ankye	
230. Daire apartmanı		237. Ankye	
231. Daire apartmanı		238. Ankye	
232. Daire apartmanı		239. Ankye	
233. Daire apartmanı		240. Ankye	
234. Daire apartmanı		241. Ankye	
235. Daire apartmanı		242. Ankye	
236. Daire apartmanı		243. Ankye	
237. Daire apartmanı		244. Ankye	
238. Daire apartmanı		245. Ankye	
239. Daire apartmanı		246. Ankye	
240. Daire apartmanı		247. Ankye	
241. Daire apartmanı		248. Ankye	
242. Daire apartmanı		249. Ankye	
243. Daire apartmanı		250. Ankye	
244. Daire apartmanı		251. Ankye	
245. Daire apartmanı		252. Ankye	
246. Daire apartmanı		253. Ankye	
247. Daire apartmanı		254. Ankye	
248. Daire apartmanı		255. Ankye	
249. Daire apartmanı		256. Ankye	
250. Daire apartmanı		257. Ankye	
251. Daire apartmanı		258. Ankye	
252. Daire apartmanı		259. Ankye	
253. Daire apartmanı		260. Ankye	
254. Daire apartmanı		261. Ankye	
255. Daire apartmanı		262. Ankye	
256. Daire apartmanı		263. Ankye	
257. Daire apartmanı		264. Ankye	
258. Daire apartmanı		265. Ankye	
259. Daire apartmanı		266. Ankye	
260. Daire apartmanı		267. Ankye	
261. Daire apartmanı		268. Ankye	
262. Daire apartmanı		269. Ankye	
263. Daire apartmanı		270. Ankye	
264. Daire apartmanı		271. Ankye	
265. Daire apartmanı		272. Ankye	
266. Daire apartmanı		273. Ankye	
267. Daire apartmanı		274. Ankye	
268. Daire apartmanı		275. Ankye	
269. Daire apartmanı		276. Ankye	
270. Daire apartmanı		277. Ankye	
271. Daire apartmanı		278. Anky	

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

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 DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

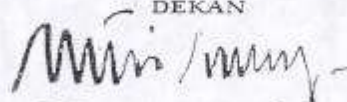
ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

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