

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYSERİ İLİ-TALASİLÇESİ

833 ADA 1 PARSEL

GAYRİMENKUL PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: ATAGY-2017-00004

Rapor Tarihi: 21.12.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	21.12.2017
Rapor No	:	ATAGY-2017-00004
Değerleme Tarihi	:	02.10.2017- 21.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833 Ada 1 Parsel no'lu, 1.185,87m ² Yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Gayrimenkul Projesinin Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.185,87m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı, E:0,60, Y(ençok)=10.75 m

21.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkul Projesinin Pazar Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	6.462.000 TL	6.637.000 TL
KDV Dâhil	7.625.160 TL	7.831.660 TL

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusugayrimenkulveya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	12
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	12
5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
5.1	Kayseri İli.....	15
5.2	Talas İlçesi.....	16
5.2.1	Talas Gayrimenkul Piyasası.....	17
6	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
6.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18
6.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
6.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20

6.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
6.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
6.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
6.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	21
6.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
6.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	21
6.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
6.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
6.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
6.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	22
6.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
7	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
7.2	Swot Analizi	24
7.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	24
7.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	25
7.4.1	Emsal Yaklaşımı	25
7.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
7.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	28
7.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
7.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
7.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	31
7.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31



8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
8.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
9	SONUÇ.....	33
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
9.2	Nihai Değer Takdiri	33
10	EKLER.....	33



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi :21.12.2017

Rapor Numarası :ATAGY-2017-00004

Raporun Türü :Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833Ada 1Parsel no'lu, 1.185,87m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan :Lisanslı Değerleme Uzmanı, Serkan TANRIÖVER

Raporu Kontrol Eden :Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı :Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı :Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 02.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış, 21.11.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.10.2017 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20
Kat:2Zincirlikuyu / İSTANBUL

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Ata GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş /
İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833Ada 1 Parsel no'lu, 1.185,87m² yüzölçümlü, "Arsa" üzerinde inşaatı süren gayrimenkul projesinin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği görülmektedir. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür.

Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

Kaynak: GYODER 3.Çeyrek raporu

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır.



Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye’ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye’deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul’un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul’un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Özellikle İstanbul’da artan arsa fiyatlarına bir çözüm ve Anadolu’da artan kaliteli konut talebini karşılamak amacıyla sektörün önde gelen markalı şirketleri Anadolu’ya açılarak büyük etaplı projelere başlamıştır. Ancak bu girişimlere karşın hala Anadolu’daki konut satış fiyatlarının düşük olması İstanbul’da proje gerçekleştiren firmaların Anadolu’ya açılmasını sınırlı kalmasına neden olmaktadır.



2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı Aralık ayında yaklaşık 10 yıl sonra aldığı faiz artırım kararı, Türkiye ve diğer gelişen piyasalarda borçlanma maliyetlerinin yükselmesine neden olmuş ancak Türkiye tahvillerinin faizi, Fed'in gelecekte yapacağı faiz artırımlarının hızının korkulandan daha yavaş olabileceğinin anlaşılmasının ardından düşmüştür.

Türkiye'de gayrimenkule olan talebinin yüksekliği ve buna bağlı iç talep, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan ilgisi, hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği, genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısıyla iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı gelişme gibi faktörlere bağlı olarak 2018 yılında gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.1 Kayseri İli

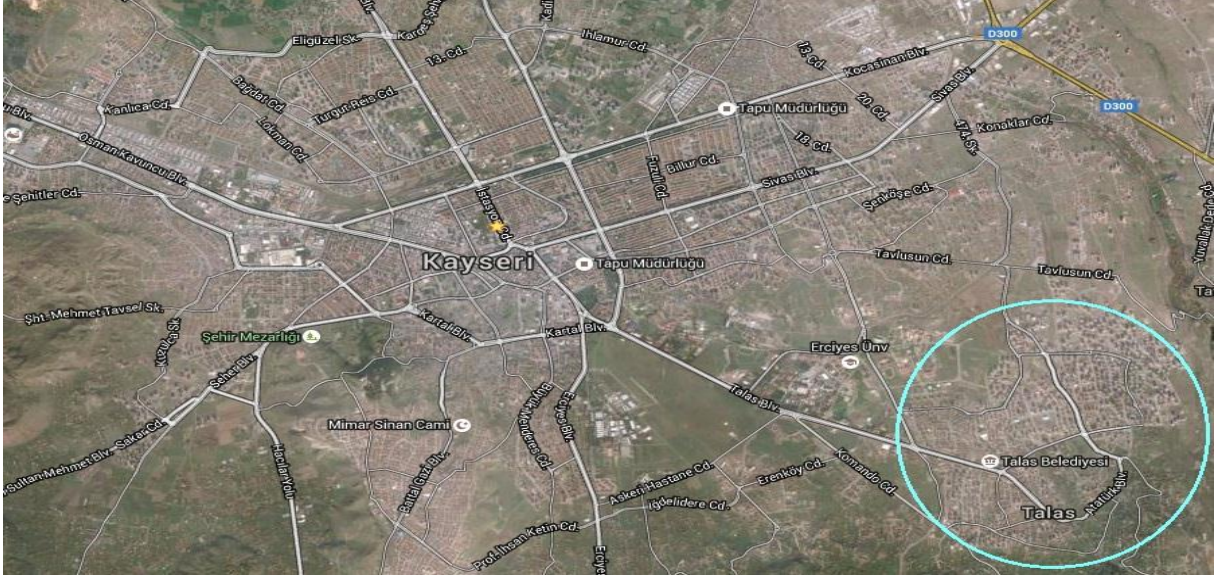
Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nin güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yer olan Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. İlin; doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. İlde arazi-insan ilişkilerinin arazi varlığının lehine olduğu ve fiziksel, tarımsal ve hatta kentsel nüfus yoğunluğunun düşük düzeyde kaldığı açıkça görülmektedir. Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 14. şehridir. 2016 yılı itibarı ile 1.358.950 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı Kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edilmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı Kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.



5.2 Talas İlçesi

Talas İlçesi; Kayseri İli'nin güneydoğusunda ve il'e 7 km mesafede Ali Dağının eteğinde yer alan bir ilçesidir. İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engebeli bir coğrafi yapıya sahiptir. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 2000 metre yükseklikte yer alan Ali Dağı; Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan Volkanik bir dağdır. Bitki örtüsü olarak çayır,mera ve otlaklarla kaplıdır.



İlçe'nin Cebir,Çömlekçi ve Kepez'de yaylaları bulunmaktadır. İlçe merkez nüfusunun çoğu memur, işçi ve emeklidir. İlçe halkının büyük bir kısmı daha önce çiftçilikle uğraşmış, ancak sulama suyunun yetersiz olması ve hızlı kentleşme sonucu ekilebilir arazilerin iskâna açılması nedeniyle çiftçilik ekonomik faaliyet olmaktan çıkmıştır. Bölge geneli yüksek blokluların inşaatlarının yer aldığı yeni bir yerleşim bölgesine dönüşmüştür. 2015 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 137.933 olarak tespit edilmiştir. İlçe sınırları içerisinde yer alan ve vakıf üniverstei olan Melikşah Üniversitesi bölge gelişimine katkı sağlamıştır.

5.2.1 Talas Gayrimenkul Piyasası

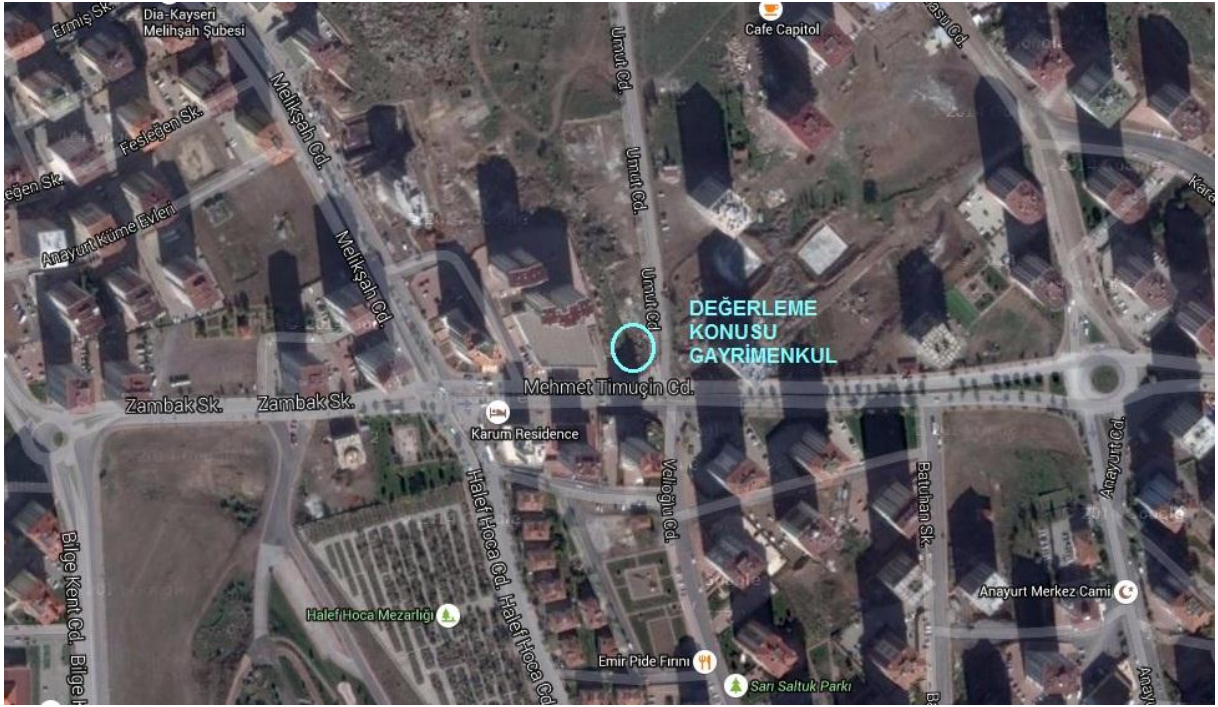
Talas İlçesi, Kayseri İli merkezine yaklaşık olarak 7 km mesafede yer alan yerleşim bölgesidir. Tarım ve hayvancılık yapan bölgenin imara açılması nedeniyle, Kayseri İli'nin gelişme yönü olmasına olanak sağlanmıştır. Bölge geneli; yüksek katlı konut blokları ve inşaatı devam eden konut inşaatlarından oluşmaktadır. Bölgede yollar ve ara sokaklar oldukça geniş ölçekli olarak planlanmış ve uygulanmıştır. Bölge genelinde oturan kesim olarak başta öğrenciler olmak üzere öğretim görevlileri, memurlar, askeri personel olarak göze çarpmaktadır.

Merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin diğer ilçelerde olduğu gibi Talas ilçesinde de hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son yıllarda yaşanan sanayi faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış ve nazım imar planının başarılı bir şekilde uygulamaya konulması kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesis edilmiştir. İl, komşu şehirler için de bir cazibe merkezi haline almaya başlamıştır. Özellikle sanayi alanındaki gelişmeler iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan bu gelişmeler sosyal imkanların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de artmasını sağlamıştır. Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, gayrimenkul sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Tesis edilen yeni yaşam alanlarının ortasında kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanları, kamu kurum ve kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler ve araştırma ekibince yapılan çalışmalara dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen alanlar olarak değerlendirilmiştir.

6 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

6.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, Kayseri İli, Talas İlçesi, tapu kayıtlarına göre Talas Mahallesi, adres bilgilerine göre ise Mevlana Mahallesi, Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer alan 833 ada 1 parsel numaralarına kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazdır. Ulaşım tarifi olarak, Kayseri İl Merkezinden Talas İlçesi'ne devam eden Talas Bulvarı üzerinde güneydoğu yönünde devam edilir. Bu bulvar üzerinde ilçe merkezine ulaşıldığında bulvar üzerinde yer alan Talas Kaymakamlık Binasının olduğu ışıklı kavşaktan Hoca Ahmet Yesevi Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1 km devam edilir ve caddenin Halef Hoca Caddesi kesişimine ulaşılır. Bu kavşaktan Halef Hoca Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 1.25 km devam edilir ve caddenin Mehmet Timuçin Caddesi kesişimine ulaşılır. Bu caddeye dönülür ve yaklaşık olarak 150 m bu cadde üzerinde ilerlenildiğinde sol kolda, caddenin Umut Caddesi ile kesiştiği kısımda yer almaktadır.



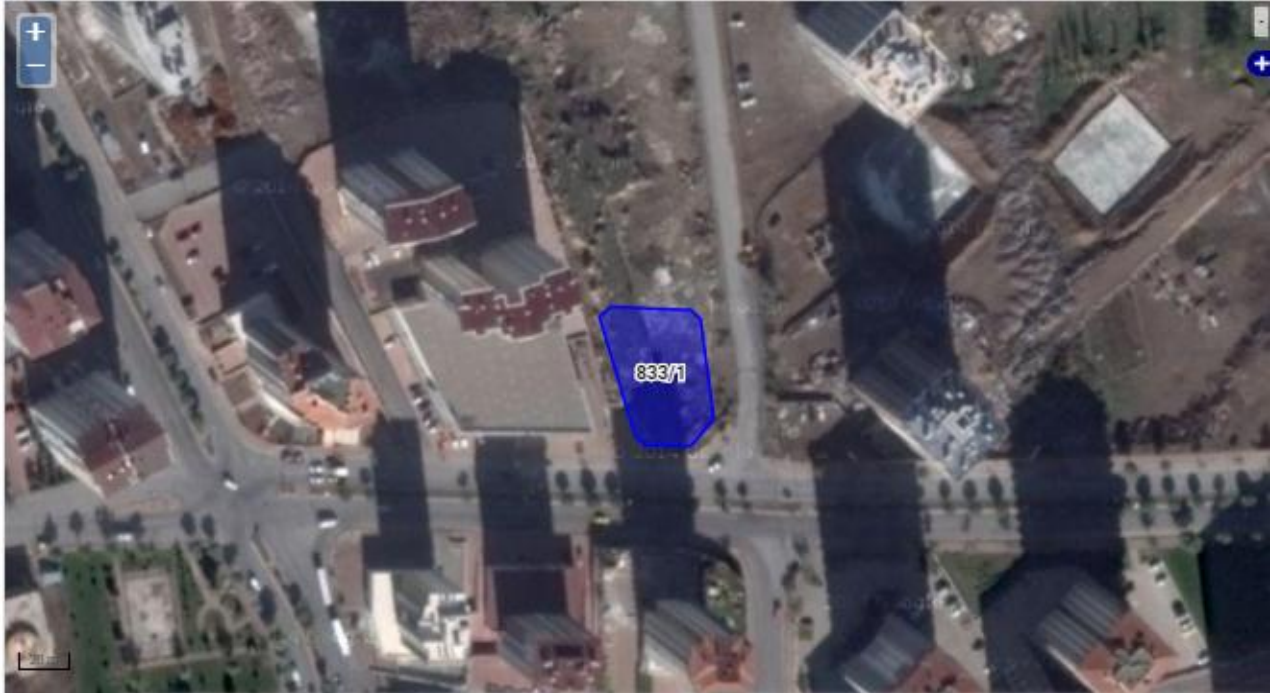
Arsanın Konumu (833Ada 1Parsel)

Değerleme konusu gayrimenkul, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Mehmet Timuçin Caddesi, Halef Hoca Caddesi kesişiminden başlayıp doğu ve güneydoğu yönünde yaklaşık olarak 1.60 km uzunluğunda devam eden, Anayurt Caddesi kesişimine kadar bölünmüş çift yönlü, bu kesişimden itibaren ise tek tek şeritli ve çift yönlü araç trafiğine açık bir caddedir. Bölge genelinde yüksek bloklu konut yapılaşmaları göze çarpmaktadır. Cadde üzerlerinde blokların zemin ve asma katları dükkan olarak projelendirilmiştir. Bölgede halen çok sayıda boş durumda arsalar mevcuttur. Gayrimenkulün cepheli olduğu cadde üzerinde orta yoğunlukta ticari

hareketlilik mevcut olup yaya trafiği düşük, araç trafiği ise orta az yoğunluktadır. Bölge; Kayseri İli'nin gelişme bölgesi olup yıllar itibariyle ticari hareketliliğin ve araç ve yaya yoğunluğunun artması beklenmektedir. Gayrimenkulün diğer cephesinin yer aldığı Umut Caddesi ise sokak özelliğinde bir bağlantı yolu olup üzerinde herhangi bir ticari hareketlilik ve yaya yoğunluğu bulunmamaktadır. Gayrimenkulün yaklaşık 400 m kuzey kısmında Erciyes Üniversitesi'ne devredilen Melikşah Üniversitesi Yerleşkesi yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi



Ada Parsel Paftası

6.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Kayseri
İlçesi	:	Talas
Mahallesi	:	Talas
Mevkii	:	Harami
Pafta No	:	-
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Yüzölçümü (Sırayla)	:	1.185,87
Maliki	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	27.11.2015
Yevmiye No	:	14148
Cilt No	:	51
Sayfa No	:	5007

6.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Talas Tapu Müdürlüğü'nde 19.11.2017 tarihinde alınan TAKBİS kayıt örneğine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmuş olup yapılan işlemler şu şekildedir;

- 20.03.2014 tarih 2866 yevmiye numarası ile; Kayseri Kafkas Derneği adına kayıtlı iken satış işleminden Mehmet Kuşoğlu 1/2 ve Kemal Kuşoğlu 1/2 hisseleri olarak satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 13.11.2015 tarih 13470 yevmiye numarası ile;Kuşoğlu Bilgisayar EndüstriTelefon Ofis Otomasyon Sistemleri Gıda Hayvancılık İnşaat Turizm Tekstil Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: 1/2
- K.M.K. Gübre Zirai İlaçlar Gıda Otomotiv İnşaat Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: ½ hisseleri olarak satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 19.11.2015 tarih 13788 yevmiye numarası ile; "Bağ" olan ana taşınmaz niteliği cins değişikliği işlemi ile "Arsa" olarak değişmiştir.
- 27.11.2015 tarih 14148 yevmiye numarası ile; Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

6.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapu kayıtları açısından; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Talas Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nden alınan 16.11.2017 tarih 33801103-310.01.04.01/105238-832/612 sayı numaralı imar durum yazısına göre;

“Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi, 833 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.60, Y(ençok)=10.75 m olan ticaret alanı” olarak planlıdır.

6.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parsel üzerinde herhangi inşaatı tamamlanma aşamasında olan yapı mevcut olup ilgili yapı için Talas belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 20.10.2016 onay tarihli mimari projesi mevcut olup, ilgili projenin bağlı olduğu 22.03.207 tarih 2017-23 ruhsat numaralı yapı ruhsatı mevcuttur. Ruhsat belgesi bodrum, zemin ve asma kat bölümlerinden oluşan toplam 1.577 m²lik kapalı alan için alınmıştır. Ancak ruhsata bağlı olan mimari projede toplam kapalı alan 1.632,46 m² olup ilgili yapı mimari projesine göre inşa edilmiştir. Mevcut durum nedeniyle değerlendirme işleminde mimari projede belirtilen 1.632,46 m² dikkate alınmıştır.

6.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işlemleri Yıldırım Beyazıt Mah. Kumbetler Sok. No:8/A Erciyes/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Bahçecioğlu Kapadokya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

6.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- 16.11.2017 tarih 33801103-310.01.04.01/105238-832/612 sayı numaralı imar durum yazısına göre Talas Belediye Meclisi'nin 08.06.2017 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı ile gayrimenkulün yapılaşma koşullarında Hmax=7.00 m iken yapılan revizyon ile Y(ençok)= 10.75 m olarak değiştirilmiştir.

6.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, i gibi yasal evrakları alınmış olup değerlendirme günü itibariyle yapı inşaatı devam etmektedir.

6.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgileri açısından değerlemekonusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'ne göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

6.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

6.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu; Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833 Ada 1 Parsel, numaralarına kayıtlı, 1185,87 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli inşaat halindeki binadır.

20.10.2016 tarih onaylı mimari proje ve bu projenin bağlı olduğu 22.03.2017 tarih 2017-23 ruhsat numaralı yapı ruhsatına göre binanın kat bölümleri aşağıdaki gibidir;

Kat	Alanı(m²)	Mahal
Bodrum Kat	655,61	Kapalı otopark alanı, güvenlik holü, sahanlık
Zemin Kat	582,70	4 Adet Dükkân
Asma Kat	394,15	4 Adet Dükkâna ait asma kat alanı
Toplam	1632,46	

833 ada 1 parselin yedigen şekline benzer bir geometrik şekle sahiptir. İmar planına göre ada şeklinde olup güney cephesi 30 m'lik Mehmet Timuçin Caddesi'ne, doğu cephesi, 30 m'lik Umut Caddesi'ne cephelidir. Bu caddeler değerlendirme günü itibariyle yaya ve araç trafiğine açıktır. İmar planında yer alan kuzey cephesindeki ve batı cephesinde yer alan yollar henüz açılmamıştır.

6.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer alan köşe konumlu parsel konumundadır.
- Batı cephesinde mobilya bayii, doğu ve güney cephelerinde konut blokları, kuzey cephesinde imar planında belirtilen özel eğitim alanı arsası ve üniversite yerleşkesi yer almaktadır.
- Bulunduğu Mehmet Timuçin Caddesi halk otobüsü güzergâhıdır. Cadde üzerinde araç trafiği düşük-orta yoğun seviyesinde, yaya yoğunluğu ise düşük seviyededir.
- Parselin, güney ve doğu cepheleri, cepheli olduğu caddeler ile aynı kot seviyesindedir.
- Taşınmaza ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile oldukça kolaydır.
- Bölgede elektrik, su, telefon gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Parsel; bölgenin önemli kavşak kesişimlerinden olan Halef Hoca Caddesi, Melikşah Caddesi ve Mehmet Timuçin Caddesi kesişimi olan ışıklı kavşağa 150 m mesafededir.
- Parselin; Mehmet Timuçin Caddesi'ne 15.50 m cephesi mevcuttur. Ancak ada konumunda olması ve güney cephesinin yan köşeleri olan 10 m lik kırık cephe(Umut Caddesi köşesi) ve 3.40 m lik (batı cephede yer alan sokak cephesi) kırık cepheler ile toplamda cephesi yaklaşık 29 m olacaktır.
- Parsel üzerinde inşaatı devam eden, dış cephesi yapılı, iç kısımları natamam şeklinde olan ve inşaat imalatları olan yapı inşaatı mevcuttur.
- Yapı, bodrum kat+ zemin kat+ asma kat bölümlerinden oluşmaktadır.
- Yapı betonarme olarak inşa edilmiş olup dış cephesi alicobant malzemeli cam giydirmelidir.
- Mimari projesine göre 4 adet dükkândan oluşan bina iç kısımlarda kaba imalat çalışmaları tamamlanmış, asma katlar yapılmış durumdadır.
- İç kısımlarda zemin şap betonlama işlemleri tamamlanmıştır.

7 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

7.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşılabilirliğinin yüksek olması.
- Bölge gelişmekte olan bir konut bölgesi olması
- Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış olması.
- Bölgede yer alan caddeler oldukça geniş büyüklükte yapılmış olması.

Zayıf Yönler

- Çevrede yer alan ticaret parsellerine göre inşaat yoğunluğunun ve hmax uygulamasının düşük olması.
- Bulduğu caddenin henüz ticari potansiyelini yakalayamamış olması.
- Cadde üzerinde yaya yoğunluğunun düşük seviyede olması.

Fırsatlar

- Talas ilçesinin Kayseri'nin gelişmekte olan kısmında yer alması ve yıllar itibarı ile bölgede doluluk oranlarının artması.

Tehditler

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin gelişiminin zaman alması nedeniyle ticari hareketliliğin ilerlemesi yavaş olabilir.

7.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı şeklinde bir değerlendirme yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkulün Değerlemedesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında bölgede aynı lokasyonda yer alan benzer imar durumuna sahip satılmış ve satılık durumdaki boş arsaların fiyatları araştırılmıştır. Dolayısıyla emsal karşılaştırma yöntemi ile bölgenin piyasası tespit edilmiştir. Uygulamada kullanılan diğer bir yöntem ise gelir yöntemi olup parsel üzerinde imar planına göre yapılmakta olan olan yapının kira getirisi veya satılması durumundaki değerin tespiti çalışması yapılmış olup bölgede aynı cadde üzerinde yer alan dükkânların kira getirileri ve satış değerleri araştırılmıştır.

7.4.1 Emsal Yaklaşımı

Parsel üzerinde yapımı süren proje olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında emsal yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Maliyet yaklaşımında arsa değerinin hesaplanmasına esas arsa emsalleri maliyet yaklaşımı içerisinde gösterilmiştir

7.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satışı gerçekleşmiş veya halen satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Melikşah Üniversitesi yakını	Aynı bölgede, 750 m ² lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut imarlı arsa	750	5.500.000 TL	7.333 TL	Mal Sahibi 0533 017 37 00
Emsal 2	Gayrimenkul ün güney kısmında	Aynı bölgede, 750 m ² lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut imarlı arsa	750	6.000.000TL.	8.000 TL	Narin Emlak 0352 235 19 15
Emsal 3	Yakın konumda	2100 m ² büyüklüğünde, ticari imarlı olduğu belirtilen E=1.00 yapılaşma koşullu Hmax=17.50 m olarak belirtilen ticari parsel 1.300.000 EUR'dan satılıktır. arsa üzerinde 200 m ² kapalı alanı olan işyeri olarak kullanılan ekonomik ömrünü tamamlamış bina vardır	2000	6.350.000 TL.	3175 TL.	Mercan Emlak 0532 543 88 83
Emsal 4	Aynı bölgede	Aynı bölgede, 750 m ² lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut imarlı arsa.	750	5.950.000 TL	7933 TL	Atalay Gayrimenkul 0352 231 46 66

- Satışta olan arsaların satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal tablosunda yer alan arsalar konum ve imar durumlarına göre değerlendirilmiş olup bu göre hazırlanmış emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	5.500.000	6.000.000	6.350.000	5.950.000
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.950.000	5.400.000	6.032.500	5.355.000
Büyüklük(m2)	750	750	2.000	750
Birim M2 Satış Değeri	6.600,00	7.200,00	3.016,25	7.140,00
Konum Düzeltmesi	10%	10%	30%	10%
İmar Durum Düzeltmesi	-50%	-50%	-10%	-50%
Toplam Düzeltme Katsayısı	60%	60%	120%	60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.960	4.320	3.620	4.284
Ortalama	4.046 TL			

Arsa Yüzölçümü (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer
1.185,87	4.046 TL	4.798.030 TL

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın arsasının değeri: 4.798.030-TL olarak hesaplanmıştır. Ancak arsa üzerinde bir proje geliştirilmiş ve parsel üzerinde ruhsatlı ve inşaatı devam eden bir bina olmasının arsa değerine ilave %5 lik bir değer katkısının olacağı değerlendirilmiş ve arsa değeri 5.037.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Talas Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmada, 2016 yılı emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin taşınmazın cephesinin bulunduğu Mehmet Timuçin Caddesi'nde 265,99 TL. Umut Caddesi'nde ise 22,43 TL olduğu belirtilmiştir.

Bölgede yer alan emsaller ve çevre emlak firmaları ile yapılan görüşmelerde; bölgede yer alan ticari imarlı parsellerin imar durumlarının birbirinden oldukça farklı olması ve bölgede ticari imarlı arsaların çok nadir satıldığı bilgisi alınmıştır. Emlak firmaları görüşleri açısından birbirlerinden oldukça farklı birim m² fiyatları telaffuz etmekte olup bölgede yapılan araştırmalar sonucu en sağlıklı emsal bilgileri raporda belirtilmiştir.

Parsel üzerinde; 20.10.2016 tarih onaylı mimari proje ve bu projenin bağlı olduğu 22.03.2017 tarih 2017-23 ruhsat numaralı yapı ruhsatına göre inşaat çalışmaları devam eden inşaat imalatlarının büyük bir kısmı tamamlanmış yapı inşaatı mevcuttur. Yapılan imalat seviyesi inşaat bütünü yaklaşık %85 civarında olduğu tespit edilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Tamamlanmış İmalat Yüzdesi (%)	Değer (TL)
Bodrum Kat	655,61	650	426.147	0,85	362.225
Zemin Kat	582,7	750	437.025	0,85	371.471
Asma Kat	394,15	750	295.613	0,85	251.271
Toplam	1632,46		1.158.784		984.966

Parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının toplam maliyeti 1.158.784 TL. Olarak hesaplanmış olup binanın mevcut tamamlanma oranına göre değeri aşağıda gösterilmiştir.

Arsa Değeri	Toplam İnşaat Maliyeti	%85 Tamamlanma Oranına Göre Maliyet	Toplam Değer(TL)	Yuvarlanmış Değer (TL)
5.037.000 TL	1.158.784 TL	984.966 TL	6.021.966 TL	6.020.000 TL

7.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Gayrimenkul; yapılacak inşaat sonrası gelir getirecek ticari bir mülk olması nedeniyle ikinci yöntem olarak geliştirme yaklaşımı kullanmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan işyerinin değerini belirlemede esas emsal işyerleri tablosu aşağıda gösterilmiştir.

İş Yeri Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı m ²	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Mehmet Timuçin Caddesi	95 m ² büyüklüğünde cadde cepheli dükkan satılıktır.	95	934.000 TL	10.988 TL	İrem Emlak 0352 222 80 88
Emsal 2	Şht. Fatih Duman Sokak	Aynı bölgede 20 m'lik yola cepheli, 300 m ² büyüklüğünde dükkan	300	1.635.000TL	5.450 TL	Kaybosan İnşaat 0352 222 92 60
Emsal 3	Papatya Caddesi	Aynı bölgede cadde cepheli, 150 m ² büyüklüğünde dükkan	150	1.075.000 TL.	7.167 TL.	Beyoğlu Emlak 0352 431 34 74
Emsal 4	Papatya Caddesi	135 m ² büyüklüğünde, cadde cepheli dükkan	135	820.000 TL	6.074 TL	Ser Yapı Emlak 0538 411 12 30

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	934.000	1.635.000	1.075.000	820.000
Pazarlık Payı	10%	7%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	840.600	1.520.550	1.021.250	779.000
Büyükük(m ²)	95	300	150	135
Birim M2 Satış Değeri	8.848,42	5.068,50	6.808,33	5.770,37
Konum Düzeltmesi	-25%	10%	10%	10%
Büyükük Düzeltmesi	15%	5%	5%	5%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	85%	110%	105%	110%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	7.521	5.575	7.149	6.347
Ortalama	6.648 TL			

Bölgede yer alan emsaller ve çevredeki emlak firmaları ile yapılan görüşmelerde; bölgenin ticari potansiyeli, emsaller ve değerlendirme konusu gayrimenkulün yapılaşma koşulları dikkate alınarak arsa üzerine inşa edilecek işyerinin zemine indirgenmiş birim m² satış fiyatı 6.648 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Onaylı mimari projeye göre katlardaki kullanım alanlarının zemine indirgenmiş hali aşağıdaki gibidir;

Kat	Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)
Bodrum	655,61	218,54
Zemin	582,7	582,70
Asma Kat	394,15	197,08
Toplam	1632,46	998,31

Projesine Göre Bina Alanı (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş m ² Değeri	Bina Değeri	Birim m ² Değeri
1632,46	998,31	6.648 TL	6.636.765 TL	4.065 TL

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapının birim metrekare inşaat maliyetinin 710 TL olarak öngörülmüştür. Bu varsayımına göre proje geliştirme hesaplama tablosu aşağıda gösterilmiştir.

833 Ada 1 Parsel	
Parsel Yüzölçümü (m ²)	1185,87
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	1632,46
Birim m ² İnşaat Maliyeti	710 TL
Bina İnşaat Maliyeti	1.159.047 TL
Mevcut Tamamlanma Oranına (%85)Göre İnşaat Maliyeti	985.190 TL
İş Yeri Birim m ² Satış Fiyatı	4.065 TL
İş Yeri Toplam İnşaat Alanı	1.632,46
İnşaatın Tamamlanması Durumunda Oluşacak Değer	6.635.949,90 TL
İnşaatın Tamamlanması İçin Gerekli Harcama	173.857 TL
Mevcut Tamamlanma Oranına (%85)Göre Proje Değeri	6.462.092,91 TL

7.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapının tamamlanması durumundaki kira değeri hesaplanırken çevredeki işyeri kira emsalleri araştırılmış olup ulaşılan veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	zellik	Alanı m ²	Aylık Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak
Emsal 1	Mehmet Timuçin Caddesi	95 m ² büyüklüğünde cadde cepheli dkkn satılıktır.	95	3890 TL	40.95 TL	İrem Emlak 0352 222 80 88
Emsal 2	Mehmet Timuçin Caddesi	55 m ² büyüklüğünde cadde cepheli dkkn	55	2.350TL.	42.72 TL	ner Emlak 0533 045 31 50
Emsal 3	Papatya Caddesi	Aynı bölgede cadde cepheli, 300 m ² büyüklüğünde dkkn	300	5.800 TL.	19.50 TL.	Kaybosan İnşaat 0352 222 92 60
Emsal 4	Papatya Caddesi	116 m ² giriş, 80 m ² deposu olan cadde cepheli dkkn	143	3.750 TL	26.22 TL	Mercan Emlak 0532 543 88 83

* Birim m² kira değerleri hesaplanırken bodrum katın 1/3' dahil edilmiştir.

* Emsal tablosunda yer alan tüm mlkerin kira bedelleri halihazır durumda ödedikleri kiralar olduğundan, pazarlık payı düşülmemiştir.

Dükkân niteliğindeki gayrimenkuller için ödenen kiralar 19 TL/m²/Ay -42 TL/m²/Ay aralığında olup; dkknlar için talep edilen birim kira değerlerinin lokasyon, kullanım alanı büyüklüğü, algılanabilirlik ve cephe uzunluğu gibi kriterlere bağlı olarak farklılıklar gösterdiği gözlemlenmiştir. Bu farklılığın oldukça geniş bir aralık olmasının nedeni bölgenin ticari potansiyelinin henüz tamamlanamamış olmasıdır. Buna göre düzenlenmiş emsal düzenleme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Ödenen Kira (TL/Ay)	3.890	2.350	5.800	3.750
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri(TL/AY)	3.890	2.350	5.800	3.750
Büyüklük(m2)	45	55	300	143
Birim m2 Kira Değeri	86,44	42,73	19,33	26,22
Konum Düzeltmesi	-30%	5%	25%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-28%	-28%	-20%	-8%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	42%	77%	105%	102%
Dzletilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	36	33	20	27
Ortalama	29			

- Emsal karşılaştırma analizi sonucu; inşa edilmekte olan ticari amaçlı binanın kira değeri 29 TL/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.
- Buna göre parsel üzerine inşa edilmekte olan yapının aylık kirasının 29 TL/m² X 998,31 m² = 28.951 TL olabileceği kabul edilmiş olup yapının tamamlanması durumunda yıllık kira getirisinin 347.000 TL olacağı düşünülmektedir.

Nitelik	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL./m ²)	Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
Betonarme İşyeri	998,31	29,00 TL	28.951 TL	347.412 TL

7.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Proje arsasının boş arazi değeri 5.037.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Gayrimenkulün onaylı imar planında belirtilen kullanım koşulu olan ticaret alanı imarına uygun şekilde yapılacak olan yapı ile birlikteki kullanım şekli, en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

7.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsanın müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

<u>DEĞERLEME YÖNTEMİ</u>	<u>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</u>
Maliyet Yöntemi İle Hesaplanan Proje Değeri	5.940.000 TL
Geliştirme Yöntemi İle Hesaplanan Proje Değeri	6.462.000 TL

Her iki değer de birbirine yakın olup bölgedeki arsa değerlerinin çok değişken olması, proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan değer daha somut verilere dayanması nedeniyle gayrimenkul projesinin pazar değeri hesaplanırken nihai değer takdirinde proje geliştirme yöntemi ile hesaplanan değer dikkate alınmış ve gayrimenkul projesinin pazar değeri 6.462.000,00.-TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkul projesinin tamamlanması durumunda oluşacak değer geliştirme yönteminde hesaplanmış olup 6.637.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından düzenlenmiş 24.12.2015 tarih, 2015-021-GYO-024 no'lu ve 02.01.2017 tarihli 2016-021-GYO-004 no'lu değerlendirme çalışması bulunmaktadır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Rapora konu taşınmazın takyidat bilgileri ve gayrimenkulün hukuki analizi, imar bilgileri ve gayrimenkulün hukuki analizi, taşınmazın mevcut ve yasal durumuna ilişkin görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.
- ✓ Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.
- ✓ İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "gayrimenkul projesi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9 SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

21.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkul Projesinin Pazar Değeri	Projenin Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri
KDV Hariç	6.462.000 TL	6.637.000 TL
KDV Dâhil	7.625.160 TL	7.831.660 TL

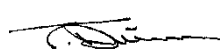
- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK No: 401162



Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK No: 401431



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No:400177



10 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. İmar Planı ve İmar Planı Notları
5. Fotoğraflar
6. Özgeçmişler
7. SPK Lisans Örnekleri