

**ATA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ADANA İLİ CEYHAN İLÇESİ  
MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.06.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	11.06.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	21.06.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	22.06.2018
<b>RAPOR NO</b>	AGY-1804001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	CEYHAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MİTHATPAŞA MAHALLESİ İNÖNÜ BULVARI NO:40 (366 ADA 32 PARSEL) CEYHAN/ADANA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yıkım İzni
- Ek 5** - Tevhid Tescil Bildirimi
- Ek 6** - Tapu Suretleri (İlk Edinilen Tapular-Tevhid Tapuları-Cins Değişikliği Tapuları)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet Arsa Nitelikli Taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1806003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Kemal ÇOLPAN ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda bilgileri verilmiş olan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. AGY-1804001 numaralı rapor hazırlandığı dönemde söz konusu parsel tevhid işlemi görmemiş birbirine bitişik halde 366 Ada 3 parselde kain 280,00 m<sup>2</sup> alanlı AVLULU İKİ KARGİR EV nitelikli, 366 Ada 20 parselde 158,00 m<sup>2</sup> "ARSA" niteliğindeki taşınmazlar idi.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	AGY-1804001		
<b>Rapor Tarihi</b>	09.05.2018		
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET ARSA VE 1 ADET AVLULU İKİ KARGİR EV		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYRANCI- Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.765.000		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

366 ADA 32 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: CEYHAN
Bucağı	:
Mahallesi	: MİTHATPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 366
Parsel No	: 32
Alanı	: 438 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 10363
Cilt No	: 34
Sayfa No	: 3331
Tapu Tarihi	: 19.06.2018

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.06.2018 tarihinde, Ceyhan Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **366 Ada 320 Parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtildiği üzere Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır. Taşınmazın portföye alınmalarını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmazın kütük sayfaları tarafımıza gösterilmemiştir. Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemeler neticesinde 366 ada 3 parselde 18.10.2017 tarih 15701 yevmiye ile satış işleminden 9/16 hissenin Tolga Cerit'in mülkiyetine geçtiği ve 366 ada 20 parselde 08.12.2017 tarih 19385 yevmiye ile 1/3 hissesinin Besime Cerit, 1/3 hissesinin Deniz Dultan Gedik ve 1/3 hissesinin Tolga Cerit mülkiyetine geçtiği görülmüştür. Daha sonra taşınmazların 366 Ada 3 parsel ve 366 ada 20 parsel olarak 09.05.2018 tarihinde Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ceyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre taşınmazlar 12.06.2003 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ceyhan Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

**366 Ada 32 Parsel;** TİCK Ticaret + Konut alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. E=2,40 Hmaks=7 kat yapılaşmasına sahiptir. Taks=Zemin ve Asma kat için 0,60, normal katlar için 0,40 olup çekme mesafeleri zemin ve asma kat için yoldan 5m, komşudan 3 m, normal katlar için çekme mesafeleri kat yüksekliğine göre belirleneceği öğrenilmiştir.

Taşınmazlara ait plan notları öğrenilememiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tip uygulama hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 366 Ada 32 parselin tapu niteliği ve fiili kullanım şekli arsa niteliğindedir.



### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

**Değerleme konusu 366 Ada 32 parselin;** tapu niteliği arsadır. Parsel üzerinde her hangi bir bir yapı bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz 366 ada 20 parsel ve 366 ada 3 parselin tevhidinden oluşmaktadır. Parsellerin tevhid işlemi 19.06.2018 tarihinde yapılmıştır. 366 Ada 3 parselde kain 280,00 m<sup>2</sup> alanlı AVLULU İKİ KARGİR EV nitelikli, 366 Ada 20 parselde 158,00 m<sup>2</sup> "ARSA" niteliğinde iken yapılan tevhid işlemi neticesinde AVLULU İKİ KARGİR EV ve ARSA olarak tescil edilmiştir. (Tescil Bildirim Belgesi eklerdedir)

(Parseller üzerinde daha önce atıl vaziyette bulunan yapılar için Ceyhan belediyesinden alınan 28.05.2018 tarih 1204 ve 1205 sayılı yıkım izinleri ile yapılar yıkılmıştır.)

21.06.2018 tarihinde ise taşınmazın, 366 ada 32 parsel numarası ile ARSA olarak tescili yapılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”) denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu görülmüştür.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 366 Ada 32 parselde kâin 438,00 m<sup>2</sup> alanlı "ARSA" niteliğindeki taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz 366 ada 20 parsel ve 366 ada 3 parselin tevhidin edilmesi neticesinde oluşmuş durumdadır.

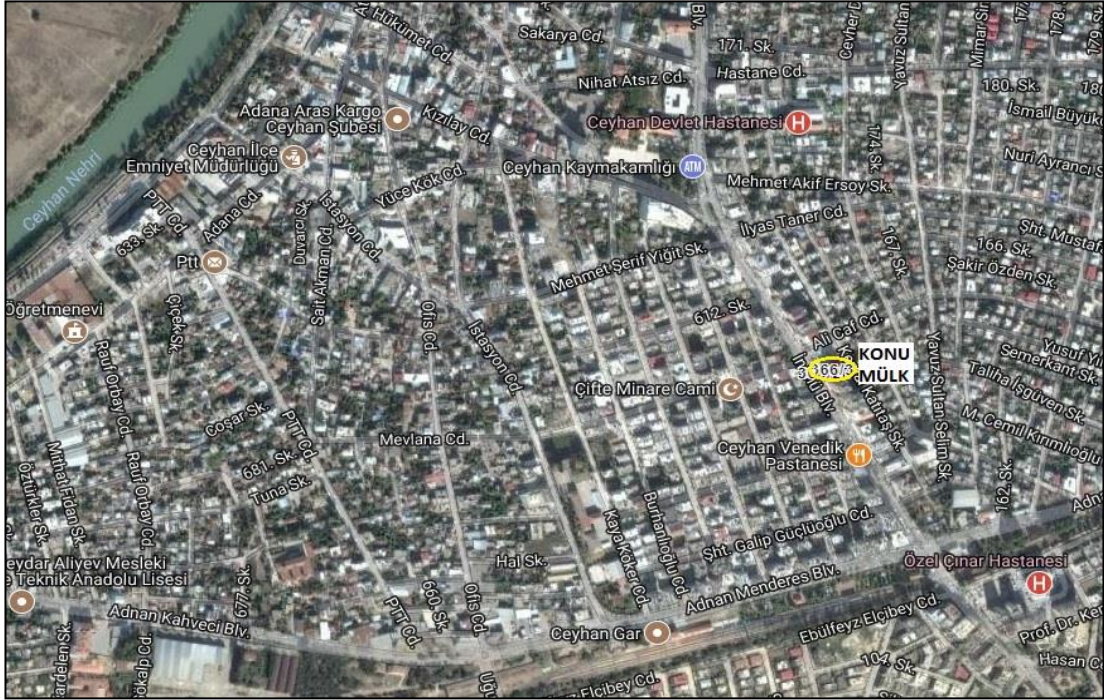
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Ceyhan İlçesinde, ana arter niteliğindeki İnönü Bulvarı üzerinde bulvarın doğu kenarında konumlanmıştır. Söz konusu parsel, Bulvarın doğu kenarında bulunmaktadır. Yakın çevresinde zemin ve asma katları işyeri, normal katları konut amaçlı kullanılan 5-9 katlı binalar bulunmaktadır. Yakın çevresinde Ceyhan Kaymakamlığı, Ceyhan Tapu Müdürlüğü, Ceyhan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından orta nitelikli bir konumdur.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Mithatpaşa Mahallesinde İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir ticaret ve konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Ceyhan Mithatpaşa Mahallesinde bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Adana Havalimanı'na yaklaşık 53 km., Adana şehir merkezine 50 km. dir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**366 Ada 32 Parsel;** 438 m<sup>2</sup> alana sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Tek mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde her hangibir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıdadır. İnönü Bulvarına cephesi yaklaşık 15,5m cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 28,2 m dir. Bir kenarı yaklaşık 16m, derinliği yaklaşık 17,5m'dir. Çevresinde 21,2 ve 29 numarlı parseller bulunmaktadır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Adana İli

Adana, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nin doğu akdeniz Bölümü'nde yer alan bir ildir. Adananın güneyinde Akdeniz, batısında Mersin, doğusunda Osmaniye ve kuzeyinde Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş bulunmaktadır.



Harita 1 - Adana'nın Konumu

Akdeniz'de yaklaşık olarak 160 km kıyısı bulunan Adana, eski çağlardan beri Avrupa'yı Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerine kurulmuştur. Adana, Toros Dağlarının güneyinde yer alan Çukurova bölgesinde, Seyhan Nehri üzerine kurulmuş bir kenttir. İl merkezini kuzeyden güneye bölerek geçen Seyhan Nehri Akdeniz'e dökülür. Seyhan ve Ceyhan Nehirlerinin suladığı ovalar oldukça verimlidir. Bu özellikler nedeniyle geçmişten bugüne bir çok medeniyet bu bölgede yaşamıştır. Sahillerinde yer alan Karataş ve Yumurtalık ilçeleri antik kentler olması yanı sıra, bugün de ilin önemli tarih ve deniz turizm merkezleridir.

Adana İlçeleri; Çukurova İlçesi, Tufanbeyli İlçesi, Ceyhan İlçesi, Kozan İlçesi, Feke İlçesi, Saimbeyli İlçesi, Yumurtalık İlçesi, İmamoğlu İlçesi, Pozantı İlçesi, Aladağ İlçesi, Seyhan İlçesi, Yüreğir İlçesi, Sarıçam İlçesi, Karataş İlçesi, Karaisalı ilçesi.

#### 4.1.2 - Ceyhan İlçesi

Ceyhan, Akdeniz Bölgesinin Doğu Akdeniz bölümü içinde yer alan Adana ilinin en büyük ilçesidir. 1.427 km<sup>2</sup> alana sahiptir. Doğusunda Hatay ilinin Erzin İlçesi ile Osmaniye ili bulunmaktadır. Kuzeydoğusunda Kadirli, kuzeyinde Kozan, kuzeybatısında İmamoğlu, doğusunda Yüreğir, güneyinde Yumurtalık ilçesi İskenderun körfezi bulunmaktadır.

Ceyhan ilçesi fazla yüksek olmayan dağlık ve tepelik alanlar ile ovalık alanlar olmak üzere iki şekilde incelenebilir. Dağlık alanların en önemlisi ovalık alanın güneybatısında yer alan Misis dağları (Nurdağı) 'dır. En yüksek noktası 758 m dir. Güneyde yer alan Uyuz dağları 300 – 400 m. yüksekliğe sahiptir. Ovalık alanda ise ; Türkiye'nin en önemli ovası olan Çukurova'yı meydana getiren ovalardan en büyüğü olan, adına Yukarıova da denilen Ceyhan ovası bulunmaktadır. Ceyhan İlçesinin en önemli akarsuyu Ceyhan Nehridir. Uzunluğu 509 km dir. Kaynağını Elbistan' nın kuzeybatısındaki Tahtalı ve Binboğa dağları ile güneybatısındaki Nurhak dağlarından almaktadır. Ceyhan sınırları içinde Mercin suyu, Karaçay, Handeresi, Çeperce deresinin suları ile çevredeki dağlık yerlerden gelen diğer dere ve çaylarla beslenmektedir. Ceyhan nehri üzerinde kurulan barajlarla Ceyhan ovasının önemli bir kısmı sulama imkanına kavuşmuştur.

İlçede Akdeniz iklim özellikleri görülmektedir. Yazlar kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yörede meydana gelen iklim olaylarının önemli bir kısmı Cebelnuur dağları ile gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşmaktadır. Ortalama sıcaklık 18.7 C' dir. En soğuk ay Ocak ayı, en sıcak ay Ağustos ayıdır. İlçede hakim rüzgar yönü;

Kış aylarında kuzey ve kuzeydoğudan Yıldız ve Poyraz eser. Güneybatıdan esen poyraz ılık ve bol yağış getirir.

Tabii bitki örtüsü Akdeniz iklim özelliklerine uyumuş makiliklerdir. Maki topluluğunu oluşturan başlıca bitkiler: Keçiboynuzu(Harnup), Sakız Ağacı, Murt(Mersin) Zakkum(Kayacak), Delice(Yabani Zeytin), Sandal, Kocayemiş, Melengiç, Karaçalı, Gebere, vb.dir. Ayrıca sulak dere kenarlarında (Yabani nane), Suteresi gibi bitkilerde bulunmaktadır.

Yerleşim alanları çevresinde doğal bitki örtüsünün yerini büyük ölçüde tarım alanları oluşturmaktadır. Son yıllarda özellikle Uyuz dağı eteklerinde 100. yıl ormanı çalışmaları olumlu sonuç vermiştir. Bu orman alanı genel orman yapısına ulaşmıştır. Ayrıca Yılankale ve Tumlu Kalesi çevresinde Ağaçlandırma çalışmaları devam etmektedir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılacak genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ceyhan Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişmiş merkezi bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* İş yeri ve Mesken olarak tercih edilen bölgede yer almaktadırlar.
- \* Ulaşım imkanları iyi durumdadır.
- \* İmarlı parsellerdir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Piyasalarda genel olarak durgunluk yaşanmaktadır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar ( Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

#### Emsaller



#### TİCARİ EMSALLER

##### 1 Edomer Gayrimenkul - KİRALIK-SATILIK DÜKKAN

Tel 0 322 6111156

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında İnönü Bulvarı üzerinde bulunan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, zemin kat işyerinin yıllık 60.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Kira çarpanının 15 yıl olduğunu düşündüğümüzde zemin kat iş yeri değeri: 60.000 TL x 15 Yıl / 80m<sup>2</sup>=11.250 TL/m<sup>2</sup>. Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	60.000 .-TL	750 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	11.250 .-TL/M <sup>2</sup>

##### 2 Edomer Gayrimenkul -GÖRÜŞ DÜKKAN

Tel 0 322 6111156

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan zemin kat iş yerlerinin gerçekçi satış fiyatının konumuna ve özelliklerine göre 6.000-7.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında olduğu bölgede aynı bulvar üzerinde faaliyet gösteren Edomer Gayrimenkul yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	6.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 3 Sahibinden - KİRALIK-SATILIK DÜKKAN

Tel 0 532 232750

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan yeni inşaa edilmiş bir binada 300 m<sup>2</sup> zemin kat + 150 m<sup>2</sup> asma kat + 400 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 850 m<sup>2</sup> beyan edilen iş yerinin 15.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Kira çarpanının 15yıl, bodrum katın zemin kata katkısının %15, asma katın zemin kata katkısının %40 olduğunu düşündüğümüzde zemin kat iş yeri değeri= (15.000 TL x 12 ay x 15 Yıl) / ((400x 0,20) + 300m<sup>2</sup> + (150 x 0,40)) m<sup>2</sup>=2.700.000 TL/440m<sup>2</sup>= 6.136 TL/m<sup>2</sup>

<b>SATILIK</b>	440 .-M <sup>2</sup>	2.700.000 .-TL	6.136 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 4 Sahibinden - SATILIK DÜKKAN

Tel 0 532 4624386

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 400 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen Carrefour kiracılı dükkan/mağaza 1.350.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	3.375 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 5 Güven Emlak Ceyhan - KİRALIK DÜKKAN

Tel 0 537 2573105

İnönü Bulvarı'nın sonunda yer alan Orhan Ekinci Bulvarı üzerinde bulunan zemin kat konumlu 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın aylık 8.500 TL bedelle kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>KİRALIK</b>	35 .-M <sup>2</sup>	8.500 .-TL	243 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	-------------------------

### 6 Edomer Gayrimenkul - GÖRÜŞ DÜKKAN

Tel 0 322 6111156

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan zemin kat iş yerlerinin gerçekçi satış fiyatının konumuna ve özelliklerine göre 6.000-7.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında, yeni inşaa edilen binalarda daire değerlerinin 2.400-2.700 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında olduğu ve kat karşılığı oranının %50 olduğu bölgede aynı bulvar üzerinde faaliyet gösteren Edomer Gayrimenkul yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

## KONUT EMSALLERİ

### 7 Sahibinden -SATILIK KONUT

Tel 0 535 8186864

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan 15 yaşındaki binada 175 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 130 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 190.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu ve alıcı bulunamaması nedeniyle satış ilanının kaldırıldığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	130 .-M <sup>2</sup>	190.000 .-TL	1.462 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 8 Sahibinden -SATILIK KONUT

Tel 0 536 7355717

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan yeni inşaa edilmiş bir binada 160 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 320.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	320.000 .-TL	2.667 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 9 Öner Emlak

Tel 0 545 261 50 07

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan yeni inşaa edilmiş bir binada 160 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 290.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	290.000 .-TL	2.417 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 10 Sahibinden -SATILIK KONUT

Tel 0 533 5197868

Taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan yeni inşaa edilmiş bir binada 235 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 210 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 2. kat 4+1 dairenin 550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	210 .-M <sup>2</sup>	550.000 .-TL	2.619 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 11 Samim Emlak - KİRALIK KONUT

Tel 0 322 6110033

Değerleme yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede İnönü Bulvarı üzerinde bulunan binada 3. katta bulunan 160 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu düşünülen 3+1 dairenin 9.000 TL/Yıl bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	9.000 .-TL	75 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

## ARSA EMSALLERİ

### 12 Yurdal Emlak - SATILIK ARSA

Tel 0 543 2961774

Cumhuriyet Mahallesi'nde 1211 ada 2 parsel numaralı 353 m<sup>2</sup> alanlı arsa satılıktır. 3 kat konut imarlı olan arsa için 380.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz konum ve yapılaşma hakkı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre çok daha dezavantajlıdır.

<b>SATILIK</b>	353 .-M <sup>2</sup>	380.000 .-TL	1.076 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 13 İlgilisi - SATILIK ARSA

Tel 0 532 347 08 87

Gaziosman Paşa 1480 ada 4 parsel numaralı 3.877,77 m<sup>2</sup> alanlı arsa satılıktır. E=1.50, h(max)=15.50 m. konut+ticaret imarlı arsa Şehitler Bulvarı'na yakın konumda Ziya Paşa Caddesi'ne cephelidir. 4.250.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir. Konum ve yapılaşma hakkı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlıdır.

<b>SATILIK</b>	3877,8 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	1.096 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

### 14 Edomar Gayrimenkul - SATILIK ARSA

Tel 0 322 611 11 56

Namık Kemal Mahallesi'nde 3 kat konut imarlı ~500-600 m<sup>2</sup> alanlı muhtelif parsellerin m<sup>2</sup>'si 1.250.-TL/m<sup>2</sup>'den satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1 .-M <sup>2</sup>	1.250 .-TL	1.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	--------------------	------------	---------------------------

Emsal No	Durumu	Niteliği	Alanı	Değeri	Birim Değeri
1	<b>SATILIK</b>	DÜKKAN	80,00 m <sup>2</sup>	900.000 TL	11.250 TL/m <sup>2</sup>
3	<b>SATILIK</b>	DÜKKAN	440,00 m <sup>2</sup>	2.700.000 TL	6.136 TL/m <sup>2</sup>
7	<b>SATILIK</b>	KONUT	130,00 m <sup>2</sup>	190.000 TL	1.462 TL/m <sup>2</sup>
8	<b>SATILIK</b>	KONUT	120,00 m <sup>2</sup>	320.000 TL	2.667 TL/m <sup>2</sup>
10	<b>SATILIK</b>	KONUT	210,00 m <sup>2</sup>	550.000 TL	2.619 TL/m <sup>2</sup>
11	<b>KİRALIK</b>	KONUT	120,00 m <sup>2</sup>	9.000 TL/yıl	75 TL/m <sup>2</sup> /yıl
12	<b>SATILIK</b>	ARSA	353,00 m <sup>2</sup>	380.000 TL	1.076 TL/m <sup>2</sup>
13	<b>SATILIK</b>	ARSA	3.877,80 m <sup>2</sup>	4.250.000 TL	1.096 TL/m <sup>2</sup>
14	<b>SATILIK</b>	ARSA	1,00 m <sup>2</sup>	1.250 TL	1.250 TL/m <sup>2</sup>

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazın bulunduğu bölgenin merkezi bir bölge olması nedeniyle benzer özellikte arsa emsali bulunamamıştır. Civar bölgelerdeki arsa emsalleri incelenerek (+) (-) yönleri karşılaştırılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat iş yeri değerinin 6.000-7.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında, yeni inşaa edilen normal kat daire değerinin ortalama 2.500 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu, müteahhit kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiş olup bu verilere göre proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Arsa emsalleri incelendiğinde, emsallerde yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara nazaran daha kötü olduğu görülmektedir. Emsal=1,5 olan arsalarda istenilen birim m<sup>2</sup> değerlerinin 1000.-TL/m<sup>2</sup>- 3800.-TL/m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma hakkı, konumu vb. özellikleri dikkate alındığında bölgede benzer nitelikteki 1/1 tam hisseli arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 3.500-4.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği görüşleri alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 366 ADA 32 PARSEL (ARSA)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI		380.000	4.250.000	1.250
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	438,00	353	3.000	1
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.076	3.878	1.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E=2,40 HMAX: 21,50	3 KAT	E=1.50	3 KAT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 50%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 50%
FONKSİYON	Ticaret + Konut	KONUT	KONUT+TİCARET	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		50%	40%	50%
DİĞER BİLGİLER	TEVHİT ŞARTI			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		120%	80%	120%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.027	2.364	6.968	2.750

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE  
TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU**

Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
366	32	438,00	4.027	1.763.826,00	1.765.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.765.000,00	



## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde her hangi bir yapı bulunmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır.Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır.Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (22.05.2028) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,82 civarındadır.

### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Parselin konumu, yapılaşma hakları vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %1,18 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,82 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,18 \text{ Risk Primi} \\ & = \%15,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %15,00 olarak kabul edilmiştir



### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmaz 438,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Uygulamanın net parsel üzerinden yapılacağı, Emsal=2.40 kullanılarak, üzerine yönetmelikten kazanılacak emsal hakkının %25'i kadar alan eklenmesi sonucu, yeni oluşacak parsel üzerinde inşa edilebilecek yapının alanı ~1.314,00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Zemin ve asma katta TAKS=0.60 ile ticaret yapılıyor olması nedeni ile 438,00 m<sup>2</sup>'nin %60'ına zemin katın oturacağı ve aynı büyüklükte asma kat yapılacağı kabul edilmiştir. Ticari alan ~526.00 m<sup>2</sup> (zemin+asma) olarak hesaplanmış olup, kalan satılabilir alan üst katlarda konut alanı olacağı öngörülmüştür.

Ada / Parsel	Brüt Arsa Alanı	Öngörülen Net Arsa Alanı	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı (E=2.40)	Öngörülen Satılabilir Alan (%25)
366/32	438,00 m <sup>2</sup>	438,00 m <sup>2</sup>	1.051,20 m <sup>2</sup>	1.314,00 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>438,00 m<sup>2</sup></b>	<b>438,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.051,20 m<sup>2</sup></b>	<b>1.314,00 m<sup>2</sup></b>

Taşınmaz için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %40' ının , 2.dönemde %60' ının satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkan ünitelerinin ise 1.dönemde satışının olmayacağı, 2.dönemde %100' ünün satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.600.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Dükkan satış birim değerlerinin paçalda 1.dönemde ortalama 4.600.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

## NAKİT AKIŞI

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Brüt Arsa Alanı	438,00m <sup>2</sup>		
Net Arsa Alanı	438,00m <sup>2</sup>	<b>Emsal / KAKS</b>	2,40
Toplam Emsal İnşaat Alanı	1.051,20m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	25%	73%	27%
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.314,00m <sup>2</sup>	788,40m <sup>2</sup>	525,60m <sup>2</sup>
		<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>
		<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>
			<b>TOPLAM</b>
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>			
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		40,00%	60,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		315	473
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		2.600	2.990
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		819.936	1.414.390
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>		0,00%	100,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>		0	526
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>		4.600	5.290
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>		0	2.780.424
<i>Satış Gelirleri ( Toplam )</i>		819.936 TL	4.194.814 TL
			<b>5.014.750 TL</b>
<b>Nakit Akım</b>		819.936 TL	4.194.814 TL
			<b>5.014.750 TL</b>
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>	<b>3.947.015 TL</b>	<b>3.884.870 TL</b>	<b>3.824.271 TL</b>
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %15 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **~3.884.870- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 50 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %45 civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 olacağı , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nının bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	3.884.870 .-TL
--	----------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	3.884.870 .-TL
Hasılat Payı Oranı	45%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.748.191 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	367.198 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	1.573.372 .-TL
Toplam Brüt Arsa Alanı	438,00 .-M <sup>2</sup>
Bugünkü Ortalama Brüt Arsa Birim Değeri (TL)	3.592,17 .-TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
366	32	438,00	3.592,17	1.573.372,17	330.477,89
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.574.000,00	

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.765.000,00</b>
---------------------------------------	---------------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.574.000,00</b>
---------------------------------------	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine pek yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

366 Ada 32 parselin tapu niteliği arsadır. Üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmaz 366 ada 20 parsel ve 366 ada 3 parselin tevhidinden oluşmaktadır. Parsellerin tevhid işlemi 19.06.2018 tarihinde yapılmıştır. 366 Ada 3 parselde kain 280,00 m<sup>2</sup> alanlı AVLULU İKİ KARGİR EV nitelikli, 366 Ada 20 parselde 158,00 m<sup>2</sup> "ARSA" niteliğinde iken yapılan tevhid işlemi neticesinde AVLULU İKİ KARGİR EV ve ARSA olarak tescil edilmiştir. (Tescil Bildirim Belgesi eklerdedir)

(Parseller üzerinde daha önce atıl vaziyette bulunan yapılar için Ceyhan belediyesinden alınan 28.05.2018 tarih 1204 ve 1205 sayılı yıkım izinleri ile yapılar yıkılmıştır.)

21.06.2018 tarihinde ise taşınmazın, 366 ada 32 parsel numarası ile ARSA olarak tescilli yapılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”) denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu görülmüştür.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede kiralanmış ya da kiralık arsaya rastlanmamıştır. Emsal analizi için yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yer alan kiralık bina - dükkan emsallerinin yıllık olarak kiraya verildiği gözlemlenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazlarda yıllık kira değeri üzerinden taşınmazın geri dönüş süresinin 15 yıl civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların arsa nitelikli olması, arsa olarak kiralama yapılmaması nedenleri ile yıllık kira değeri üzerinden geri dönüş süresinin 30 yıl civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

KİRA DEĞERİ ANALİZİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)	Geri Dönüş Süresi (Yıl)	Yıllık Kira (TL)	Aylık Kira (TL)
366	32	1.765.000	30	58.833	4.903

### 6.5.6 - 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, İmar Bilgileri Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve imar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazların üzerinde portföye alınmalarını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. 366 ada 32 parselin tapu niteliği "ARSA" olarak tescil edilmiş durumdadır. Fiili durumda da parsel boş durumda olup tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği uyumlu durumdadır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında engel bulunmamaktadır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

22.06.2018 tarihli toplam değeri için ;

**1.765.000** **.-TL**

**(Bir Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**2.082.700** **.-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>1.765.000</b>	<b>370.728</b>	<b>321.306</b>	<b>2.082.700 TL</b>

1 USD = 4,7609 **.-TL** 22.06.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 5,4932 **.-TL** 22.06.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
  - \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
  - \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
  - \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.



**FOTOĞRAFLAR**











TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Adar/Parsel : 366/32  
 Yüzölçüm : 438,00 m2  
 Ana Taş. Nitelik : Afsa

tk43660  
 Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 100452042  
 İl / İlçe : ADANA/CEYHAN  
 Kurum Adı : Ceyhan TM  
 Mahalle / Köy Adı : MİTHATPAŞA Mah.  
 Mevkii :  
 Cilt / Sayfa No : 34 / 3331  
 Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Teridin Sebebi - Tarih - Yev.
433359717	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		438,00	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 19/06/2018 - 10363-	- -

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk43660  
 Gökhan / ASA  
 Kaydına uygundur.  
 21.06.2018



T.C.  
CEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 57653072/  
Konu : Bilgi.

09/04/2018

Sayın :Hamza CERİT

İlgi: 06/04/2018 tarih ve 2774 sayılı yazımız.

İlgi yazımızda Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 366 ada 20 ve 3 nolu parsellerin tevhit yapılma şartıyla inşaat nizamı A-7 olup Ticaret+ Konut olarak imarlıdır. Çekme mesafeleri yol cephesinden 5 m, komşu parsellerden ise 3 m çekilmekte olup, Taks : 0,40'dır. Zemin katta ise 0,60' a kadar kullanılabilir.  
Bilgilerinize rica olunur.

İsa MAKAL  
Emlak ve İstimlak Müdürü V.



T.C.  
CEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 57653072/2014  
Konu : Yıkım izni hk.

28/05/2018

Sayın: Serkan Şahin BİNGÖL

İlgi : 24/05/2018 tarih ve 3932 sayılı dilekçeniz.

Adana İli, Ceyhan İlçesi Mithat Paşa Mahallesi ,İnönü Bulvarı, No:40, 1-Mesken, 366 ada, 3 nolu parselde, bulunan binaların elektrik ve su abonelerinin iptal edilmesi, emniyet tedbirlerinin alınması ve yıkım işleminin teknik bir ( mimar-mühendis ) refakatinde, yıkım işinde çalışan işçilerin sigortalarının yapılması. İlçe Emniyet Müdürlüğünden gerekli izin alındıktan sonra yıkım yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.



Zafer BAKIR  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

T.C.  
CEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : 57653072/1205  
Konu : Yıkım izni hk.

28/05/2018

Sayın: Serkan Şahin BİNGÖL

İlgi : 24/05/2018 tarih ve 3931 sayılı dilekçeniz.

Adana İli, Ceyhan İlçesi Mithat Paşa Mahallesi ,İnönü Bulvarı, No:40/1, işyeri, 366 ada, 20 nolu parselde, bulunan binaların elektrik ve su abonelerinin iptal edilmesi, emniyet tedbirlerinin alınması ve yıkım işleminin teknik bir ( mimar-mühendis ) refakatinde, yıkım işinde çalışan işçilerin sigortalarının yapılması. İlçe Emniyet Müdürlüğünden gerekli izin alındıktan sonra yıkım yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.



Zafer BAKIR  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı






İli	ADANA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	CEYHAN		
Mahallesi	MİTHATPAŞA		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.562.190,00	10-7-T-C	366	3	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					280,00 m2	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	AVLULU İKİ KARGİR EV
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 9194701
	Edinme Sebebi	1/4 pay BESİME CERİT : KARACA İBRAHİM Kızı adına kayıtlı iken, 3/16 pay DENİZ SULTAN GEDİK : ABDULLAH Kızı adına kayıtlı iken, 9/16 pay TOLGA CERİT : ABDULLAH Oğlu adına kayıtlı iken ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8074	7	663		09/05/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Tabidir.  
Bilal AYAN  
Tapu Müdürü V.  


NOT : \* Müküyetin gayri ayni haklar ile sahipleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  
\*\* Tebliğat Kanunu Hükmüne göreğinca adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

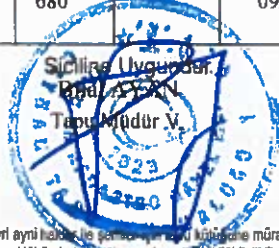


İli	ADANA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	CEYHAN		
Mahallesi	MİTHATPAŞA		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			


Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
164 810,00	10-7-T-D	366	20		58,00 m2	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 9194707
	Edinme Sebebi	1/3 pay BESİME CERİT : KARACA İBRAHİM Kızı adına kayıtlı iken; 1/3 pay DENİZ SULTAN GEDİK : ABDULLAH Kızı adına kayıtlı iken; 1/3 pay TOLGA CERİT : ABDULLAH Oğlu adına kayıtlı iken ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8075	7	680		09/05/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni haklarla beraber satışı için müzahare müracaat edilmelidir.  
\*\* Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İli	ADANA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	CEYHAN						
Mahallesi	MİTHATPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			366	32	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						438,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	AVLULU İKİ KARGİR EV VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 100452042					
	Edinme Sebebi	MİTHATPAŞA Mah. 366 Ada 20 Parsel(158.00m2), MİTHATPAŞA Mah. 366 Ada 3 Parsel(280.00m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10363	34	3331		19/06/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



NOT : \* Mülkiyetin gayrimenkul hakları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  
\*\* Tebliğat Kanunu Hükmünde gerektirdiği takdirde değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.



İli	ADANA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	CEYHAN		
Mahallesi	MİTHATPAŞA		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
0,00		366	32		438,00 m2	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 100452042
	Edinme Sebebi	Yapılı İken Yapısız Hale Gelme. işleminden.
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10490	34	3331		21/06/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  
\*\* Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

Tarih : 25.01.2018

No : 408093

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Kemal ÇOLPAN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

