

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

**ADANA İLİ CEYHAN İLÇESİ  
MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET ARSA VE 1 ADET AVLULU İKİ  
KARGİR EV NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	10.04.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	11.04.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	09.05.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	09.05.2018
<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 İLE 1 ADET AVLULU İKİ KARGİR EV NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MİTHATPAŞA MAHALLESİ İNÖNÜ BULVARI NO:40 (366 ADA 3 VE 20 PARSEL) CEYHAN/ADANA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eyüp AYRANCI- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403411)</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** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü 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 ve 1 Adet Avlulu İki Kargir Ev 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 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için AGY-1804001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eyüp AYRANCI 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

366 ADA 3 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: CEYHAN
Bucağı	:
Mahallesi	: MİTHATPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 366
Parsel No	: 3
Alanı	: 280 m <sup>2</sup>
Vasfı	: AVLULU İKİ KARGİR EV
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL BESİME CERİT (1/4)
Sahibi	: DENİZ SULTAN GEDİK (3/16) TOLGA CERİT (9/16)
Yevmiye No	: 11851 - 15701
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 663
Tapu Tarihi	: 21.11.2012 - 18.10.2017

**366 ADA 20 PARSEL**

İli : ADANA  
İlçesi : CEYHAN  
Bucağı :  
Mahallesi : MİTHATPAŞA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 366  
Parsel No : 20  
Alanı : 158 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
BESİME CERİT (1/3)  
Sahibi : DENİZ SULTAN GEDİK (1/3)  
TOLGA CERİT (1/3)  
Hisse Oranı : 1/1  
Yevmiye No : 19385  
Cilt No : 7  
Sayfa No : 680  
Tapu Tarihi : 08.12.2017



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.05.2018 tarihinde, Ceyhan Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **366 Ada 20 Parsel üzerinde ve 366 Ada 3 Parsel üzerinde herhanbir 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. Taşınmazların portföye alınmalarını etkileyecek her hangibir takyidat bulunmamaktadır.)

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

Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmazları 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.

## 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 3 Parsel;** TİCK Ticaret + Konut alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. E=2,40 Hmaks=7 kat yapılaşmasına sahip olup 20 nolu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.

**366 Ada 20 Parsel;** TİCK Ticaret + Konut alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. E=2,40 Hmaks=7 kat yapılaşmasına sahip olup 3 nolu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.

\*\* 366 Ada 3 ve 20 nolu **parsellerin tevhit edilmesi halinde** TİCK (Ticaret + Konut) alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. E=2,40 Hmaks=7 kat yapılaşmasına sahip olup 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

366 Ada 20 parsel boş arsa niteliğindedir. Üzerinde prefabrik sistemde inşa edilmiş, ruhsata tabi olmayan tek katlı işyeri vardır. Yapı yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

366 Ada 3 parsel üzerinde tek katlı ve cins tashihi yapılmış bina bulunmaktadır. Bu yapıya ilişkin herhangi bir resmi evrak kaydına rastlanmamıştır. Cins tashihi yapılmış ancak yasal evraklarına ulaşılamayan yapılar hakkında bu tip taşınmazların yasallığına ilişkin düzenleme : 24/2/1984 tarihli 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

ile yapılmıştır. İlk kadaströ çalışması sırasında taşınmazın üzerinde mevcut bir bina olduğu kadaströ paftasından ve tapu müdürlüğü dosyasından da teyit edildiği durumlarda öncelikle 2981 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine bakılmalıdır: Geçici madde 2 - aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondu bu hükmün dışındadır.

17 ocak 1957 (6785 sayılı imar yasası'nın yürürlüğe girişi) ve 10 ocak 1975 (belediye sınırları dışı tabiri) tarihinden önceki ve tescilli binaların bulunduğu bölgeler.

Adana ili'nde 10.01.1975 yılında ilk belediye sınırları belirlenmiş olup dolayısı ile bu tarihten önce yapılan ve vergisi ödenen yapılar yasal kabul edilmektedir.

Değerleme konusu 366 ada 3 parsel üzerindeki yapının kadaströ paftasına işlenme tarihi ise 1987'dir. Yapıya ait herhangi bir yasal izin belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapı yasal olarak kabul edilmemiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

**366 Ada 20 parsel;** tapu niteliği arsadır. Parsel üzerinde takılıp sökülebilir nitelikte prefabrik bir yapı bulunmaktadır. Mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış bir yapı kapsamında olmaması nedeni ile portföye alınamaz niteliktedir.

**366 Ada 3 parsel;** üzerinde B.A.K sistemde inşaa edilmiş zemin kattan oluşan eski bir bina bulunmaktadır. Bina brüt ~100 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Ruhsat kaydı bulunmayan ve kat irifakı tesis edilmemiş binada 1 adet daire bulunmakta olup kiracı tarafından konut amaçlı kullanılmaktadır. Avlulu iki kargir ev olarak cins tashihli olan taşınmaz üzerinde bulunan binanın kadastro paftasında işli olduğu görülmüştür. Ancak resmi gazete tarihinden sonra kadastro paftasına işlenmesi nedeni ile parsel üzerindeki yapı yasal olarak kabul edilmemiştir. Yasal durum değeri olarak "arsa" değeri takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Değerleme konusu 366 ada 3 parsel üzerindeki yapının yasal olmaması nedeni ile portföye alınamaz niteliktedir.

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. 366 ada 3 parsel üzerindeki yapının riskli yapı ilan edilmesi ve tapuya bu şerhin düşülmesi veya yapının yıkılması halinde portföye alınabilir olacağı düşünülmektedir. 366 Ada 20 parsel üzerindeki prefabrik yapının kaldırılması halinde portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

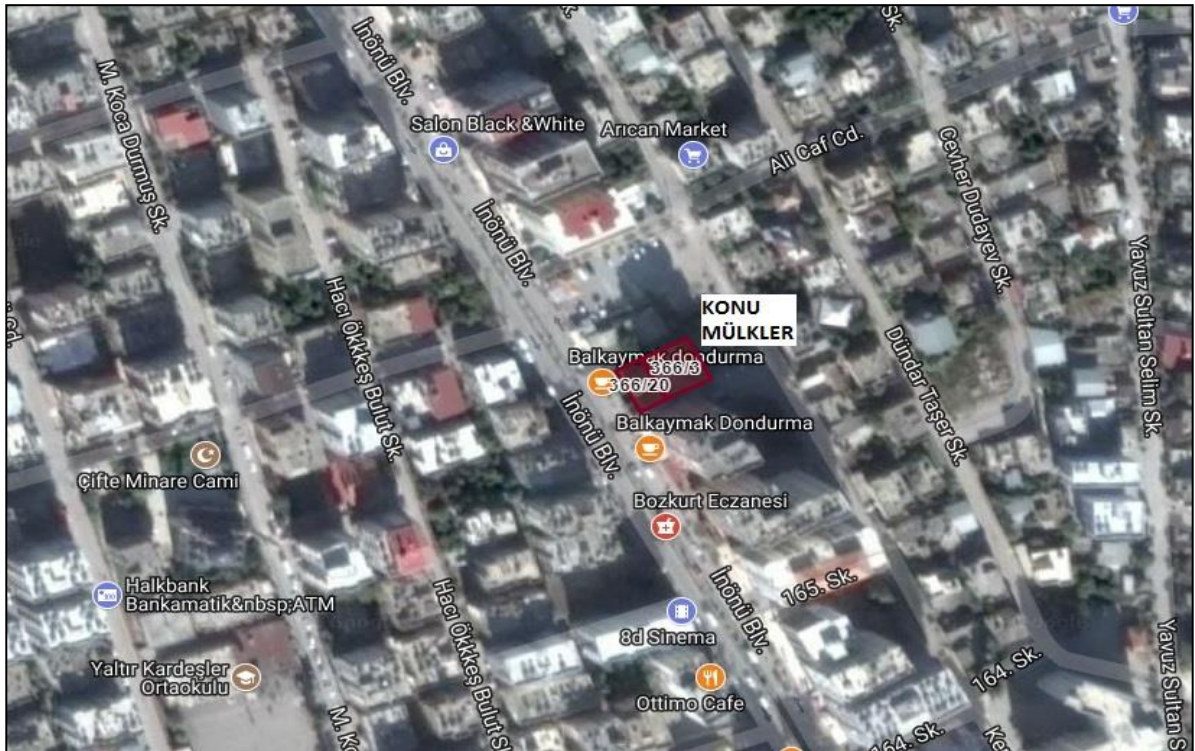
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 366 Ada 3 parselde kâin 280,00 m<sup>2</sup> alanlı AVLULU İKİ KARGİR EV nitelikli, 366 Ada 20 parselde 158,00 m<sup>2</sup> "ARSA" niteliğindeki taşınmazlardır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

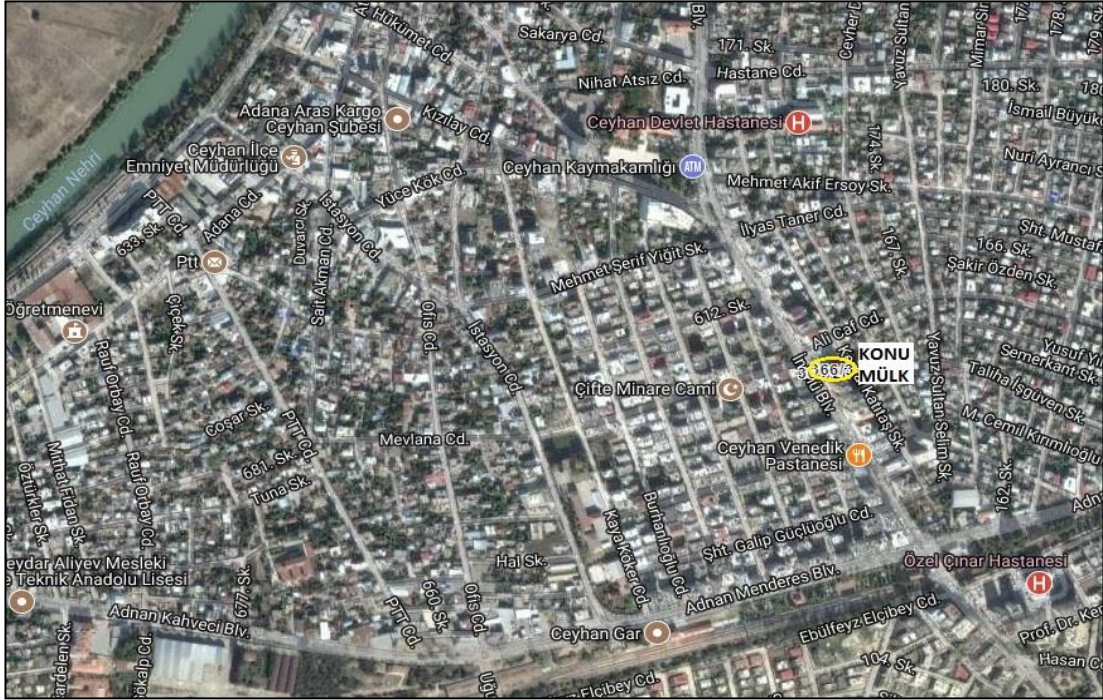
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ceyhan İlçesinde, ana arter niteliğindeki İnönü Bulvarı üzerinde bulvarın doğu kenarında konumlanmıştır. Bulvarın doğu kenarında 366 Ada 20 parsel, 20 parselin doğusunda bitişik konumda 366 Ada 3 nolu parsel bulunmaktadır. Yakın çevresinde zemin ve asma katları işyeri, 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 konumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, 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 takribi 53 km., Adana şehir merkezine 50 km. dir.





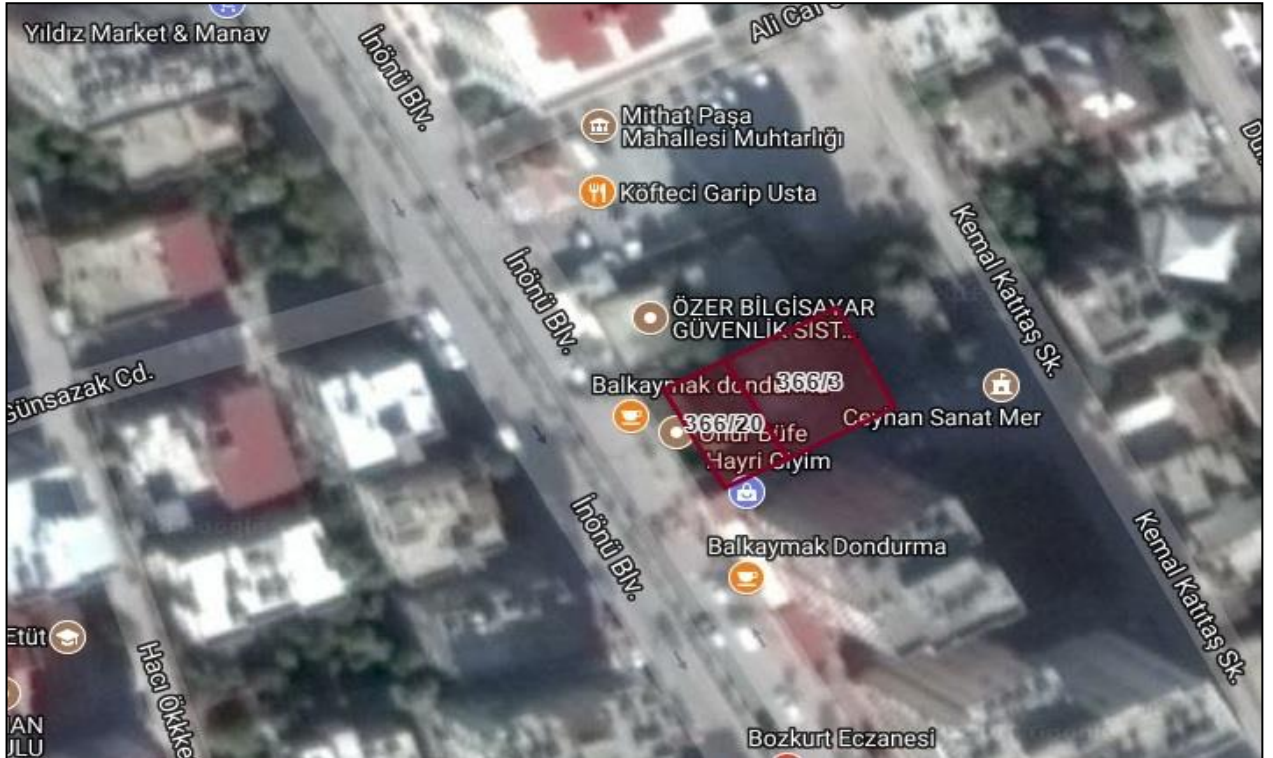


### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**366 Ada 3 Parsel;** 280 m<sup>2</sup> alana sahip olup "Avlulu İki Kargir Ev" niteliğindedir. Hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde B.A.K sistemde inşaa edilmiş zemin kattan oluşan bina bulunmaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıdadır. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bir kenarı yaklaşık 16m, derinliği yaklaşık 17,5m'dir. Batı bitişiğinde 20 nolu parsel diğer cephelerinde başka parseller bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan bina ~100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup ruhsat ve proje kaydı bulunmamaktadır. Zemin kattan oluşmakta olan bina kadastro paftasına işlidir. Kat irtifakı tesis edilmemiş zemin kattan oluşan binada 1 adet daire bulunmaktadır. Daire kiracısı tarafından konut amaçlı kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan binanın yıkılıp tekrar inşaaı halinde batı bitişiğinde bulunan 366 Ada 20 nolu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.

**366 Ada 20 Parsel;** 158,00 m<sup>2</sup> alana sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel dikdörtgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıdadır. Batı kenarı İnönü Bulvarına cepheli olup doğu bitişiğinde 3 nolu parsel, diğer cephelerinde diğer komşu parseller bulunmaktadır. İnönü Bulvarına cephesi yaklaşık 15,5m, derinliği yaklaşık 10m dir. Parselin sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır. Doğusunda bulunan 3 nolu parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır. Üzerinde prefabrik sistemde inşaa edilmiş, ruhsata tabi olmayan tek katlı işyeri vardır. Yapı yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır





## 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 getiriyi 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 gidiş 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.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **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**

- \* Parselerin biriri ile tevhid şartı bulunmaktadır.
- \* 366 ada 3 parsel üzerideki yapıya ait ruhsat kaydı bulunmamaktadır.
- \* 366 ada 3 parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- \* Taşınmazlar hisseli mülkiyettir.

## 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parsellerin 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 Adomer Gayrimenkul - KİRALIK-SATILIK DÜKKAN

Tel 0 322 6111156

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında İnönü Bulvarı üzerinde bulunan 80 m<sup>2</sup> kullanımlı 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>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	11.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

##### 2 Adomer 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 Adomer 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 Adomer 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 Adomer Gayrimenkul yetkilisi tarafından beyan edilmiştir.

### KONUT EMSALLERİ

#### 5 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 satılık olduğu öğrenilmiştir.

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

#### 6 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>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 7 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>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 8 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

## 9 Yurdakul Emlak - SATILIK ARSA

Tel 0 322 613 39 09

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>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 10 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>
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

## 11 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	SATILIK	DÜKKAN	80,00 m <sup>2</sup>	900.000 TL	11.250 TL/m <sup>2</sup>
3	SATILIK	DÜKKAN	440,00 m <sup>2</sup>	2.700.000 TL	6.136 TL/m <sup>2</sup>
5	SATILIK	KONUT	130,00 m <sup>2</sup>	190.000 TL	1.462 TL/m <sup>2</sup>
6	SATILIK	KONUT	120,00 m <sup>2</sup>	320.000 TL	2.667 TL/m <sup>2</sup>
7	SATILIK	KONUT	210,00 m <sup>2</sup>	550.000 TL	2.619 TL/m <sup>2</sup>
8	KİRALIK	KONUT	120,00 m <sup>2</sup>	9.000 TL/yıl	75 TL/m <sup>2</sup> /yıl
9	SATILIK	ARSA	353,00 m <sup>2</sup>	38.000 TL	108 TL/m <sup>2</sup>
10	SATILIK	ARSA	3.877,80 m <sup>2</sup>	4.250.000 TL	1.096 TL/m <sup>2</sup>
11	SATILIK	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 bulunmamıştır. 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.

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, parsellerin tevhid şartı olması, birlikte imar edilecek olması nedeni tevhid sonrası alan üzerinde emsal karşılaştırma yapılmıştır. Tevhid şartları olması nedeni ile konum farkları dikkate alınmamış olup, aynı birim m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

366 Ada 3 parselin 2018 yılı rayiç bedeli 159,48-TL/m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 44.654 TL, 366 Ada 20 parselin 2018 yılı rayiç bedeli 524,69.-TL/m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 82.901 TL emlak beyan değeri olduğu bilgisi şifahi edinilmiştir.

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 bulunulmaktadır.

		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 20 PARSEL (ARSA)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11
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  
2 ADET 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	3	280,00	4.027	1.127.560,00	1.128.000,00
366	20	158,00	4.027	636.266,00	637.000,00
TOPLAM DEĞER (-.TL)				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 taşınmazlardan 366 ada 3 parsel üzerinde mal sahibine 1 adet daireden oluşan, tek katlı hangi bir yasal evrağı olmayan yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan binaların ruhsat/proje vb. yasal evrak bulunmaması nedeni ile değerlendirme dikkate alınmamıştır. 366 ada 20 parsel üzerinde prefabrik sistemde inşa edilmiş, ruhsata tabi olmayan tek katlı işyeri vardır. Yapı yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır Bu nedenlerle değerlendirme konusu parseller için Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Parseller 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 oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (04.01) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %11,48 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.

Parsellerin konumu, tevhid sonrası verilen yapılaşma hakları vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %3,52 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 11,48 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,52 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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 taşınmazlar, 366 Ada 3 parsel 280 m<sup>2</sup>, 366 ada 20 parsel 158,00 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların birbiri ile tevhit şartı bulunması nedeniyle birleşme sonucunda yeni oluşacak parselin 438,00 m<sup>2</sup> alana sahip olacağı hesaplanmıştır. 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 yapıyor 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)
<b>366/3-20</b>	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>

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme 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.

Taşınmazların 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
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	905.691 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 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)	407.561 .-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 2 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	3	280,00	3.592,17	1.005.808,70	234.487,04
366	20	158,00	3.592,17	567.563,48	132.317,69
TOPLAM DEĞER (.-TL)				1.573.372,17	366.804,72
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.574.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				367.000,00	

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

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, 366 ada 3 ve 20 parsel için mevcut imar planı dahilinde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

<b>2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.765.000,00</b>
--	---------------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM 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 taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine çok yakın olduğu 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. Uygulama sonrası net parsel alanları değişeceği gibi, 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 taşınmazlar 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 20 parselin tapu niteliği arsadır. Üzerinde prefabrik sistemde inşa edilmiş, ruhsata tabi olmayan tek katlı işyeri vardır. Prefabrik yapı yaklaşık 40m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Parsel üzerindeki prefabrik yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

366 Ada 3 parsel üzerinde tek katlı ve cins tashihi yapılmış bina bulunmaktadır. Bu yapıya ilişkin her hangibir resmi evrak kaydına rastlanmamıştır. Cins tashihi yapılmış ancak yasal evraklarına ulaşılamayan yapılar hakkında bu tip taşınmazların yasallığına ilişkin düzenleme : 24/2/1984 tarihli 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

ile yapılmıştır. İlk kadastro çalışması sırasında taşınmazın üzerinde mevcut bir bina olduğu kadastro paftasından ve tapu müdürlüğü dosyasından da teyit edildiği durumlarda öncelikle 2981 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine bakılmalıdır: Geçici madde 2 - aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondu bu hükmün dışındadır.

17 ocak 1957 (6785 sayılı imar yasası'nın yürürlüğe girişi) ve 10 ocak 1975 (belediye sınırları dışı tabiri) tarihinden önceki ve tescilli binaların bulunduğu bölgeler.

Adana ili'nde 10.01.1975 yılında ilk belediye sınırları belirlenmiş olup dolayısı ile bu tarihten önce yapılan ve vergisi ödenen yapılar yasal kabul edilmektedir.

Değerleme konusu 366 ada 3 parsel üzerindeki yapının kadastro paftasına işleme tarihi ise 1987'dir. Yapıya ait herhangi bir yasal izin belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapı yasal olarak kabul edilmemiş ve değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların 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	3	1.128.000	30	37.600	3.133
366	20	637.000	30	21.233	1.769
<b>TOPLAM</b>				<b>58.833</b>	<b>4.903</b>

### 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 taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet 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.



Tebliğın 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 20 parselin tapu niteliği "ARSA" olarak tescil edilmiş durumdadır. Mevcut durumda üzerinde ruhsata tabi olmayan prefabrik bir yapı bulunmaktadır. Tapudaki niteliği ile fiili niteliği uyumlu durumda değildir. 366 ada 3 parselin tapudaki niteliği "Avlulu İki Kargir Ev" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde mal sahibine ait tek katlı ve bir daireden oluşan ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım niteliği uyumlu durumdadır.

### **İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

#### **366 ada 3 parsel için;**

üzerinde tek katlı ve cins tashihi yapılmış bina bulunmaktadır. Bu yapıya ilişkin her hangibir resmi evrak kaydına rastlanmamıştır. Cins tashihi yapılmış ancak yasal evraklarına ulaşılamayan yapılar hakkında bu tip taşınmazların yasallığına ilişkin düzenleme : 24/2/1984 tarihli 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile yapılmıştır. İlk kadastro çalışması sırasında taşınmazın üzerinde mevcut bir bina olduğu kadastro paftasından ve tapu müdürlüğü dosyasından da teyit edildiği durumlarda öncelikle 2981 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine bakılmalıdır: Geçici madde 2 - aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondu bu hükmün dışındadır.

17 ocak 1957 (6785 sayılı imar yasası'nın yürürlüğe girişi) ve 10 ocak 1975 (belediye sınırları dışı tabiri) tarihinden önceki ve tescilli binaların bulunduğu bölgeler.

Adana ili'nde 10.01.1975 yılında ilk belediye sınırları belirlenmiş olup dolayısı ile bu tarihten önce yapılan ve vergisi ödenen yapılar yasal kabul edilmektedir.

Değerleme konusu 366 ada 3 parsel üzerindeki yapının kadastro paftasına işlenme tarihi ise 1987'dir. Yapıya ait herhangi bir yasal izin belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapı yasal olarak kabul edilmemiş ve değerlemede dikkate alınmamıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliğini 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Tebliğın 22-1-r maddesinde ise "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." denilmektedir.

Değerleme konusu parsellerden 366 ada 20 parselin tapudaki niteliği "ARSA" olduğundan ve üzerinde prefabrik bir iş yeri bulunması nedeni ile , gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında engel bulunduğu düşünülmektedir.

366 ada 3 parselin ise tapudaki niteliği "Avlulu iki Kargir Ev" olup, üzerinde mal sahibi tarafından kullanılan tek katlı, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmayan yapı bulunmaktadır. Tebliğın 22-1-r maddesi hükümlerine göre parsel üzerindeki yapının riskli yapı ilan edilmesi ve tapuya bu şerhin düşülmesi veya söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde, ayrıca üzerinde yer alan ipoteğin kaldırılması durumunda söz konusu taşınmazın "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir. Fiili durumda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel bulunduğu düşünülmektedir.



## 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 taşınmazların

09.05.2018 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

kiymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Ada	Parsel	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim M <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
366	3	280,00m <sup>2</sup>	4.027 TL/m <sup>2</sup>	1.128.000 TL
366	20	158,00m <sup>2</sup>	4.027 TL/m <sup>2</sup>	637.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>1.765.000</b>	<b>411.479</b>	<b>345.997</b>	<b>2.082.700 TL</b>

1 USD = 4,2894 .-TL 09.05.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 5,1012 .-TL 09.05.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Eyüp AYRANCI**

Lisans No: 403411

**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 Değer 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.