

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİNDE
YER ALAN 4 ADET İŞYERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	AGY-1910090
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİ MEVLANA MAHALLESİNDE YER ALAN 4 ADET İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MAHALLESİ, 6088 SOKAK, NO: 2-A, 833 ADA 1 PARSEL TALAS / KAYSERİ (UAVT:3768409512)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapıya ilişkin belgeler
- Ek 6** - 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 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 şartlarını 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 taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini 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 4 adet işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AGY-1910090 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ 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 hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1810152		
Rapor Tarihi	23.12.2018		
Rapor Konusu	833 Ada 1 Parsel Proje Değeri		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	8.090.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
İli	: KAYSERİ
İlçesi	: TALAS
Bucağı	:
Mahallesi	: TALAS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: HARAMİ
Pafta No	:
Ada No	: 833
Parsel No	: 1
Alanı	: 1185.87 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	: 1
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	: ASMA KATLI DÜKKAN
Kat No	: ZEMİN
Arsa Payı	: 239/1145
Yevmiye No	: 9245
Cilt No	: 422
Sayfa No	: 41749
Tapu Tarihi	: 30.07.2019

2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

İli	:	KAYSERİ
İlçesi	:	TALAS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TALAS
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	HARAMİ
Pafta No	:	
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Alanı	:	1185.87 m ²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	2
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	226/1145
Yevmiye No	:	9245
Cilt No	:	422
Sayfa No	:	41750
Tapu Tarihi	:	30.07.2019

3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

İli	:	KAYSERİ
İlçesi	:	TALAS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TALAS
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	HARAMİ
Pafta No	:	
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Alanı	:	1185.87 m ²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	3
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	:	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	394/1145
Yevmiye No	:	9245
Cilt No	:	422
Sayfa No	:	41751
Tapu Tarihi	:	30.07.2019

4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

İli	:	KAYSERİ
İlçesi	:	TALAS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	TALAS
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	HARAMİ
Pafta No	:	
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Alanı	:	1185.87 m ²
Hisse oranı	:	1/1
Vasfı	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Bağımsız Bölüm No	:	4
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Niteliği	:	ASMA KATLI DÜKKAN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	286/1145
Yevmiye No	:	9245
Cilt No	:	422
Sayfa No	:	41752
Tapu Tarihi	:	30.07.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

* Diğer (konusu: cins değişikliği ile ilişki kesilmiştir.) (Tarih:16.04.2019 Sayı E:23798) (Lehtar:Kaleönü Vergi Dairesi Müdürlüğü) 16.04.2019 tarih, 4418 yevmiye.

* Yönetim Planı: 30.07.2019 (30.04.2019 tarih 9245 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

27.11.2015 tarih 14148 yevmiye numarası ile; Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir. 30.02.2019 tarihinde 9245 yevmiye ile parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

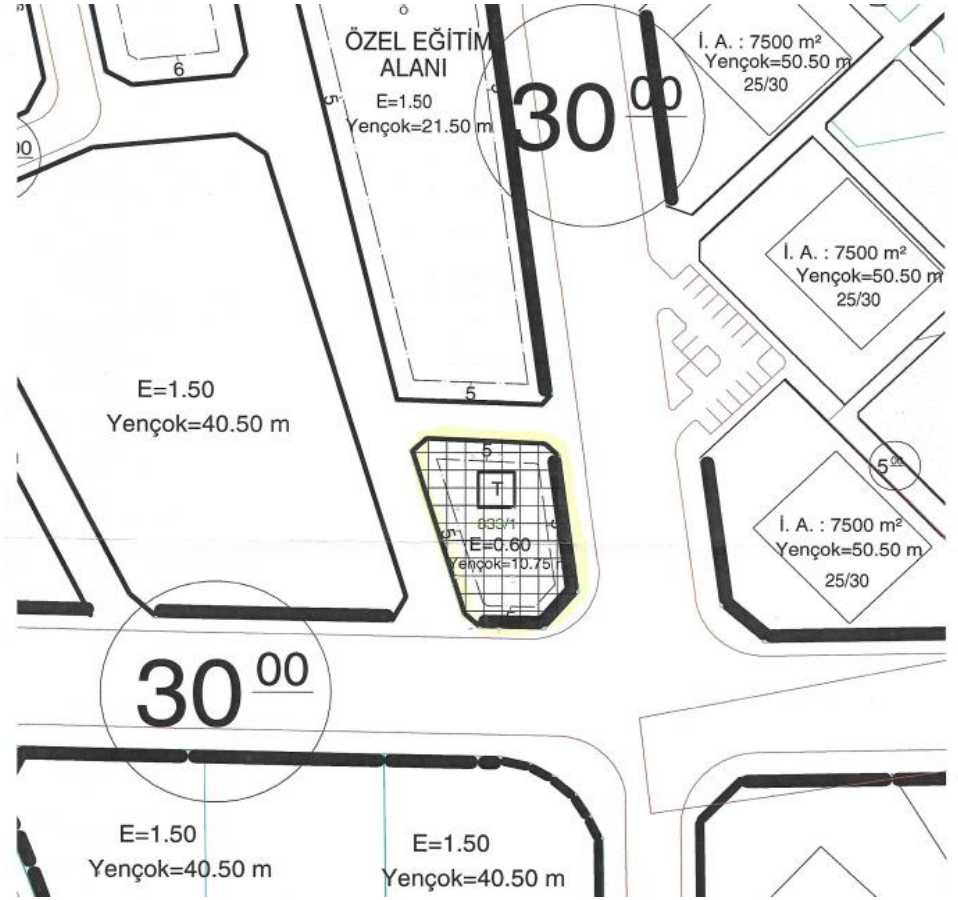
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Talas Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 07.11.2019 tarih onaylı İmar Planı örneğine göre; Talas İlçesi, Talas Mahallesi 833 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal (E)= 0,60, Y(Ençok):10.75 m olan "T" lejantı ile işaretlenmiş ticaret alanı" olarak planlıdır.

833 ada 1. no.lu parsel için;

Ayrık nizam imarlı parselin yapılaşması, Ön bahçe mesafesi: 5 m, Yan bahçe mesafesi: 5 m Arka bahçe mesafesi: 5 m. olarak plan notları bulunmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Talas Belediye Meclisi'nin 08.06.2017 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile gayrimenkulün yapılaşma koşullarında bina yüksekliği $H_{max}=7.00$ m iken yapılan revizyon ile $Y(\text{ençok})=10.75$ m olarak değiştirilmiştir.

Yapılan değişiklik sonucunda bina yüksekliği 3.75 m. artırılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Taşınmazın imar işlem dosyası Talas Belediyesi İmar Arşivinde ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde tarafımızca incelenmiştir. 833 ada 1 parsel için 22.03.2017 tarih ve 2017/23 numaralı yeni yapı ruhsatı ile 22.05.2018 tarih ve 2018/39 numaralı tadilatlı yapı ruhsatı ile 08.05.2019 tarih ve 2019/62 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

* Ruhsatlar 4 adet ofis ve işyeri ile ortak alanlar için düzenlenmiştir. Taşınmazın toplam inşaat alanı ruhsat belgesinde ve yapı kullanım izin belgesinde 1577,00 m² dir. Dosyasında bu tarihten sonra alınmış herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

* 08.05.2019 tarihli onaylı kat irtifakına esas mimari proje Talas Belediyesi İmar Arşiv Dosyasında görülmüştür. Ruhsat belgelerinde 1577,00 m² olarak kayıt altına alınan binanın, Onaylı Mimari Projesinde toplam alanı 1.632,46 m² (bodrum kat: 655,61 m², zemin kat: 582,70 m², asma kat: 394,15 m²) olarak hesaplanmıştır. Mevcut yapı mimari projesine göre inşa edilmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belge bulunmadığı bilgisi görevli memurlarca şifahi olarak belirtilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
22.03.2017	2017/23	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi- Yeni Yapı Ruhsatı	1.577,00 m ²	III B
22.05.2018	2018/39	Ofis ve İşyeri	Talas Belediyesi- Tadilat Yapı Ruhsatı	1.577,00 m ²	III B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
08.05.2019	2019/62	Ofis ve İşyerii	Talas Belediyesi- Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.577,00 m ²	III B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana gayrimenkulün "İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı ve taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edildiği görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri İli Talas İlçesi Mevlana Mahallesi (Tapuda Talas Mahallesi), 833 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan binanın zemin ve asma katında planlı 1,2 ve 4 bağımsız bölüm nolu dükkanları ile bodrum, zemin ve asma katında planlı 3 bağımsız bölüm nolu dükkandan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina, Mehmet Timuçin Bulvarı üzerinde ve Umut Caddesi ile kesişim noktasında konumlanmıştır. Köşe konumlu parselin batı cephesinde 6088. Sokak bulunmakta olup, imar yolunun henüz tamamen açılmadığı gözlenmiştir.

Taşınmazın yer aldığı bina 1185,87 m² yüz ölçüme sahip ticari arsa üzerinde B.A.K sistemde ayrıntılı imar şartları ile 2017 yılında inşasına başlanılmış olup 2019 yılında iskan belgesi alınarak inşaatı tamamlanmıştır. Bina, bodrum + zemin ve asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Binanın Bodrum katı (-3,57); 3 nolu dükkana ait depo ve kapalı otopark alanı, Zemin kat (0,00); 1,2,3 ve 4 no'lu dükkanlar, Asma kat (+3,00); zemin kat dükkanların asma kat bölümlerinden oluşmaktadır. Binada toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 1577,00 m² dir. Asansörsüz nitelikte olan binada bağımsız bölüm merdivenleri mermer, dış cephesi cam bölmeli alüminyum giydirme cephe + akrilik boyalı olup açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

1 NOLU DÜKKAN: Zemin katı 130 m², asma katı 76 m² olmak üzere toplam 206 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın kuzey-doğu-batı cephelerine planlı asma katlı dükkandır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeleri seramik fayans olan dükkanda, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemedir. Projesinden farklı olarak ruhsata konu olmayan ufak tadilatlar yapılmıştır. Umut Caddesinden bağımsız bölüme basamaklar ile ulaşım sağlanmış, yaklaşık 4m. caddeye doğu alanın üzeri pergola ile kapatılmış ve çevresi 1 m. yüksekliğinde duvar ile çevrelenmiştir.

2 NOLU DÜKKAN: Zemin katı 122 m², asma katı 80 m² olmak üzere toplam 202 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın doğu-batı cephelerine planlı asma katlı dükkandır. Taşınmazın Umut Caddesine yaklaşık 5,90 m. cephesi bulunmaktadır. Halihazırda dükkan boş durumdadır. Zemin döşemeleri şap beton, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemedir. Projesinden farklı olarak ruhsata konu olmayan ufak tadilatlar yapılmıştır. Umut Caddesinden bağımsız bölüme basamaklar ile ulaşım sağlanmış, yaklaşık 4m. caddeye doğu alanın üzeri pergola ile kapatılmış ve çevresi 1 m. yüksekliğinde duvar ile çevrelenmiştir.

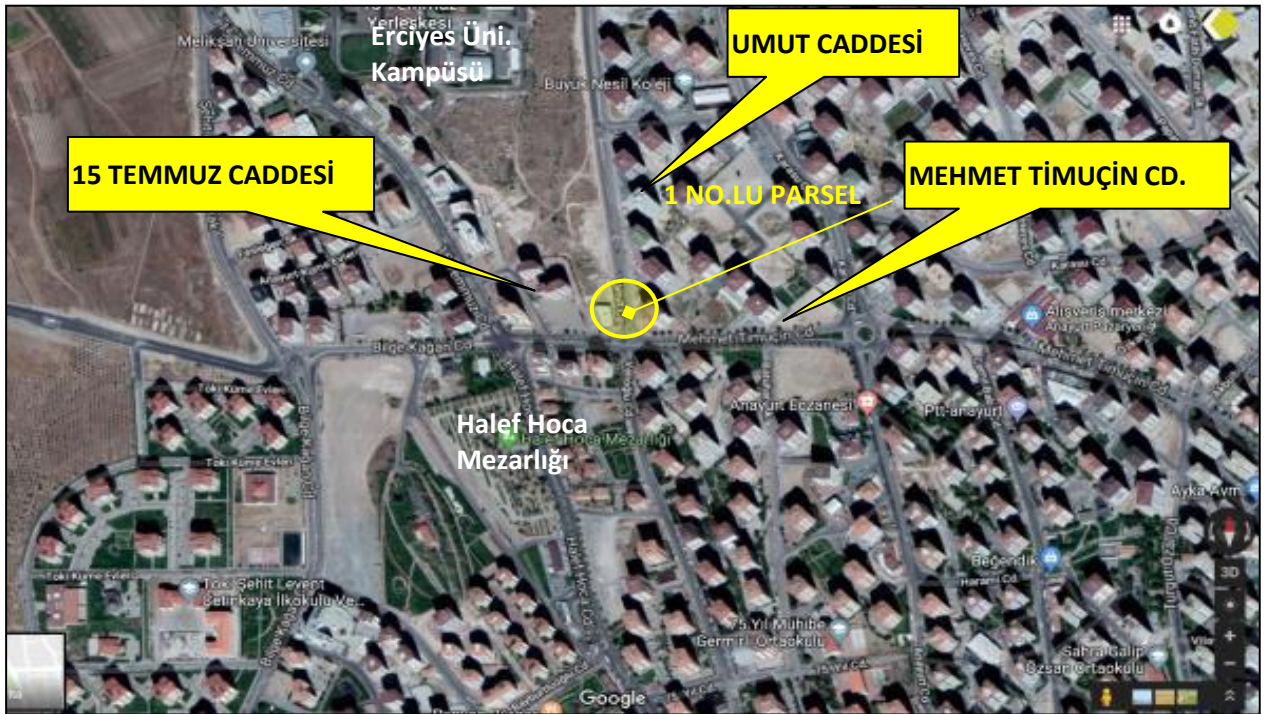
3 NOLU DÜKKAN: Bodrum katı 75 m², Zemin katı 172 m² ve asma katı 107 m² olmak üzere toplam 354 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın güney-doğu cephelerine planlı asma katlı depolu dükkandır. Taşınmazın Umut Caddesine yaklaşık 15.00 m., Mehmet Timuçin Caddesine 5,40 m. cephesi bulunmaktadır. Köşe konumlu dükkân halihazırda Burger King Talas Şubesi olarak faaliyet göstermektedir. Taşınmazın zemin döşemeleri seramik fayans olan dükkanda, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür. Projesinden farklı olarak ruhsata konu olmayan ufak tadilatlar yapılmıştır. Bodrum kat seviyesinde kullanım ihtiyacına göre depo alanında ayrımlar yapılmıştır.

4 NOLU DÜKKAN: Zemin katı 160 m², asma katı 95 m² olmak üzere toplam 255 m² kullanım alanına sahip olarak ana taşınmazın güney-batı cephelerine planlı asma katlı dükkandır. Taşınmazın Mehmet Timuçin Caddesine yaklaşık 7,50 m. cephesi bulunmaktadır. Halihazırda dükkân boş durumdadır. Zemin döşemeleri seramik fayans olan dükkanda, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Kayseri ili Talas İlçesi Mevlana Mahallesi, 6088. Sokak, No:2, 2A ve Mehmet Timuçin Caddesi 5A, 5B posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara şehir merkezinden hareketle Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazlar il merkezine 20-25 dakika araç mesafesinde olup, orta rayıçlı bölgededir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmazlar toplu taşıma araçları duraklarına ve bölgesel alışveriş merkezlerine yakın, şehir merkezine ve büyük ölçekli AVM'lere mesafeli konumda bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Ana taşınmazın kuzey ve batı bölümlerinde kalan bölgelerde boş arazilerin hakimiyeti izlenmektedir. Ana taşınmazın cephesi olduğu Mehmet Timuçin Caddesi, bölge içinde doğu-batı istikametinde hizmet veren ana arterlerden biri olarak yoğun araç trafiğine sahiptir. Bölgede yaya trafiği düşüktür. Ruhsat bilgilerinde ve posta adresi kayıtlarında bulunan 6088. Sokağın henüz tamamı açılmamıştır. İmar yolu olarak planlı alan üzerinde çevre düzenlemesi yapıldığı ve kilitli parke döşenmiş olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevrede bulunan yüksek katlı konut yapıları ve zemin katlarında planlı dükkânlarda, ticari yoğunluk son yıllarda pozitif ivme kazanmış olmakla birlikte bölge henüz gelişme safhasındadır. Taşınmaz, Büyük Nesil Koleji'ne 400 m. Halef Hoca Mezarlık Sahasına 300 m. Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Mühendislik Fakültesine 600 m. Talas Jandarma Komutanlığı girişine 1.6 km. mesafede konumlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım asfalt yol üzerinden sorunsuzdur.

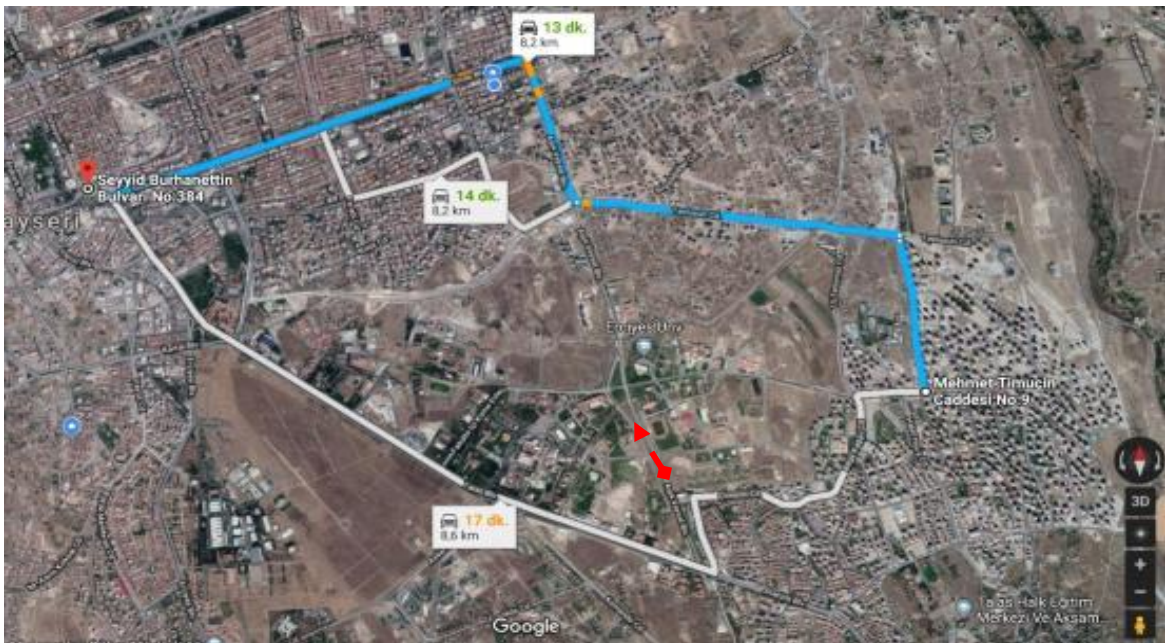
Taşınmazlar 15 Temmuz Caddesine 130 m., Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Yerleşkesine 600 m. mesafede yer almaktadır. Yakın çevrede ana cadde üzerinde zemin katları ticari dükkânlar, normal katları mesken olarak kullanılan 10-15 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup yakın çevre, toplu taşıma araçları güzergahında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Mehmet Timuçin Bulvarında trafik yoğunluğu yüksek oranlarda iken, yakın zamanda açılmış olan Umut Caddesinde yoğunluk kısmen daha düşüktür. Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde ticari hareketlilik ve yoğunluk Üniversite kampüsü yönünde artış gösterirken, Umut Caddesi üzerinde henüz ticaret unsurları minimum seviyededir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Mehmet Timuçin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan caddelerin bir çoğu ortadan bölünmüş planlamaya sahip çift yönlü araç trafiği olarak işlemektedir. Taşınmaza ulaşım Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi güzergahı üzerinden 8,2 Km, Seyyid Burhanettin Bulvarı, Talas Bulvarı, Şaban Yılmaz Caddesi ve devamında Çimenli Cadde üzerinden 8,7 k. olarak ölçülmüştür. Bölgede Büyük Nesil Koleji, Migros Şubesi, Haleb Hoca Mezarlığı ve 15 Temmuz Caddesi nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi'nde (Tapuda Talas Mahallesi) yer alan ve 833 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 1185,87 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "İki Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer almaktadır.

Taşınmazın ruhsat bilgilerinde toplam 1577 m² kullanım alanıdır. Bina; bodrum + zemin + Asma kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında depo ve kapalı otopark alanı, zemin katında 4 adet dükkan, asma katta dükkanların ekleri olmak üzere binada toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)
1	Zemin kat	Asma Katlı Dükkan	206,00
2	Zemin kat	Asma Katlı Dükkan	202,00
3	Zemin kat	Asma Katlı Depolu Dükkan	354,00
4	Zemin kat	Asma Katlı Dükkan	255,00
B.B. TOPLAM ALAN			1.017,00

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3 B
Kullanım Amacı	:	3 adet asma katlı, 1 adet asma katlı depolu dükkan
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz yakıtlı kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Giydirme cephe + Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Mehmet Timuçin Caddesi, Umut Caddesi ve 6088. Sokak
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

1 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri seramik fayans, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

2 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri şap beton, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

3 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri seramik fayans, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

4 NOLU DÜKKAN: Zemin döşemeleri seramik fayans olan dükkanda, duvarlar saten alçı üzeri mat plastik, tavanlar plastik esaslı tavan boyası ile boyalıdır. Dış kapılar, pencere ve vitrinler cam bölmeli alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap malzemeden mamuldür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kayseri İli

Kayseri İli'nin yüzölçümü 16.917 km²'dir. Kayseri İli, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda Nevşehir, kuzeybatıda Yozgat, kuzeyde Sivas ve güneydoğusunda Kahramanmaraş illeri yer almaktadır. Türkiye'nin en kalabalık 15. şehridir. 2017 yılı itibarı ile 1.376.722 nüfusa sahiptir. Akkişla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri (eski Mazaka, Kaisareia), klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur.

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.



Kayseri ilinin yüzölçümü 16.970 km²'dir. İlde km²'ye 81 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 842 kişi ile Melikgazi'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,31 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 758 mahalle bulunmaktadır. Nüfus artış oranı en yüksek Talas (% 7,06) ve en düşük Akkişla (-% 4,85) ilçeleridir. İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayımlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir.

4.1.2 - Talas İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Kayseri İline bağlı bir ilçe olan Talas İlçesi, Kayseri'nin güneydoğusunda ve 7 km mesafede Ali Dağı'nın eteğinde yer alır. İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engbeli bir coğrafi yapıya sahiptir Akarsu ve gölü yoktur. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas ise 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 2000 metre yükseklikte Ali Dağı bulunmaktadır. Ali Dağı, Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan volkanik bir dağdır. Kışları soğuk ve kar yağışlı yazları ise sıcak ve kurak geçer. Yağmur genellikle ilkbahar ve sonbahar mevsiminde yağar. İlçede orman bulunmamaktadır, bitki örtüsü olarak çayır, mera ve otlaklarla kaplıdır. İlçenin Cebir, Çömlekçi ve Kepez köylerinde yaylalar bulunmaktadır.

1907 öncesi Kayseri Livasına bağlı bir kasaba iken 1907'de belde teşkilatı kurulmuş ve 1911 de Kayseri'ye bağlı bir bucak olmuştur. 1987'de 3392 Sayılı Kanunla İlçe olmuştur. İlçe'nin 5 kasaba belediyesi ile 16 köyü mevcuttur. (23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince Talas ilçesi merkez ilçe olmuş ve 4 köy mahalleye dönüşmüştür. Bunlar Cebir, Akçakaya, Çatakdere ve Yazılı. Şu anda 12 köyü bulunmaktadır.)

2018 Yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ilçe nüfusu 157.695 olarak belirlenmiştir.

Kayseri'ye yakın olması ve yüksek yer şekillerinden dolayı sayfiye bölgesi olarak ünlüdür.

Kurtuluş Savaşı'nda esir edilen Yunan Ordusu Başkomutanı Trikopis'i ve maiyetini de bir süre misafir eden ilçenin Ermeni nüfusu tehirden önce bölgede önemli bir ticaret merkezi olduğu bilinmektedir.

İlçede küçük çaplı mobilya atölyeleri, hazır giyim üzerine kurulmuş tekstil fabrikası bulunmaktadır.

Erciyes Üniversitesi'nin konumu dolayısıyla öğrenci yoğunluğu bulunmaktadır.

Ayrıca Zincidere 1. Komando Tugayı ilçe sınırları içinde konumludur.



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 özellikli 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 oluştuğu 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 İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme 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 ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar 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 yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Talas Belediyesi İmar Müdürlüğü, Talas Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu olmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 3 ve 4 no'lu taşınmazlar, Mehmet Timuçin Caddesine ve Umut Caddesine cepheli durumdadır.
- * Taşınmazın bulunduğu köşe konumlu imar parseli, ayrık nizamlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
- * Bölgeye ulaşım imkanları iyi derecededir.
- * Bölgede alt yapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede ticari yoğunluk henüz düşük seviyelerdedir.
- * Taşınmazın kuzey ve batı cephesindeki imar yolları henüz açılmamıştır.
- * Bölge, inşaatların yoğun olduğu bir bölgedir.
- * Parsel üzerindeki yapıda doluluk oranı düşüktür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yöntemi

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa 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; Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Demirel Gayrimenkul

Tel 0352 221 10 61

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde, Anayurt pazar yeri yanında yer alan, cadde üzerinde konumlu, 210 m² zemin kat ve 40 m² bodrum kat olmak üzere toplam 250 m² kullanımlı, doğalgaz merkezi ısıtma sistemli dükkan 1.125.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	250 .-M ²	1.125.000 .-TL	4.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Muf Gayrimenkul

Tel 0352 408 62 75

Taşınmaz ile aynı mahallede Şok Market temsilcisi olarak çalışmakta olan, içerisinde 10 yıl sözleşmeli kiracısı bulunan, aylık 7.000 TL + cirodan %2,6 oranında kira anlaşmalı 175 m² zemin ve 175 m² bodrum kattan oluşan 350 m² kullanımlı, merkezi ısıtma sistemli dükkan 1.800.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	350 .-M ²	1.800.000 .-TL	5.143 .-TL/M ²
KİRALIK	350 .-M ²	7.000 .-TL	20 .-TL/M ²

3 Meral Çopu

Tel 0850 622 90 85

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde ve 15 Temmuz Üniversitesi yerleşkesi karşısında konumlu, 120 m² bodrum kat, 380 m² zemin kat ve 250 m² asma kat olmak üzere toplam 750 m² kullanımlı merkezi ısıtma sistemli dükkan 2.000.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmaza denk olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	380 .-M ²	2.000.000 .-TL	5.263 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Saray Emlak

Tel 0352 222 51 15

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde ve 15 Temmuz Üniversitesi yerleşkesi yan tarafında konumlu, 217 m² zemin kat ve 138 m² asma kat olmak üzere toplam 355 m² kullanımlı merkezi ısıtma sistemli dükkan yıllık 140.000 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşük olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ~2.000.000.-TL bedelle satılabileceği görüşü alınmıştır.

KİRALIK	355 .-M ²	11.667 .-TL	33 .-TL/M ²
SATILIK	355 .-M ²	2.000.000 .-TL	5.634 .-TL/M ²

5 Hayat Site Yönetimi

Tel 0352 231 18 18

Emsal taşınmaz aynı mahalle içerisinde ve Talas Jandarma Komutanlığı karşısında, Elçibey Caddesine cepheli 255 m² zemin kat dükkan aylık 3.500 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşük olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ~600.000.-TL bedelle satılabileceği görüşü alınmıştır.

KİRALIK	255 .-M ²	3.500 .-TL	14 .-TL/M ²
SATILIK	255 .-M ²	600.000 .-TL	2.353 .-TL/M ²

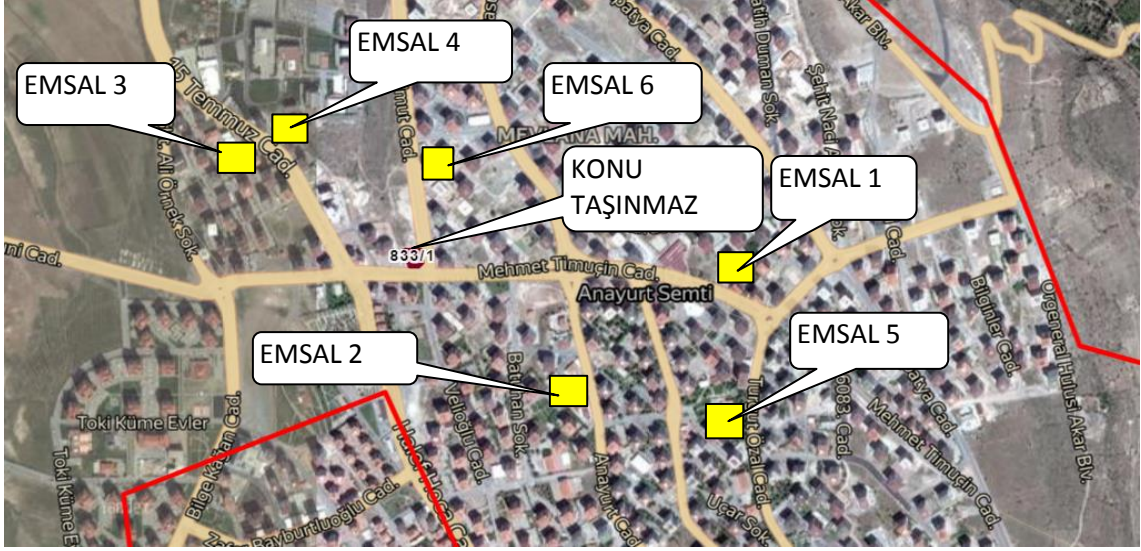
6 Mercan Yatırım

Tel 0352 322 21 46

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde ve rapor konusu taşınmazların karşı caddesinde, Umut Caddesine cepheli 50 m² bodrum, 140 m² zemin ve 100 m² asma kat olmak üzere toplam 290 m² kullanımlı merkezi ısıtma sistemli dükkan yıllık 84.000 TL fiyatla kiralıktır. Şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşük olduğu düşünülmektedir. Emsal taşınmazın ~1.000.000.-TL bedelle satılabileceği görüşü alınmıştır.

KİRALIK	290 .-M ²	7.000 .-TL	24 .-TL/M ²
SATILIK	290 .-M ²	1.000.000 .-TL	3.448 .-TL/M ²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme 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 değerlendirme 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	15%
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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (2 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		1.125.000	1.800.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		250	350	750
BİRİM M ² DEĞERİ		4.500	5.143	2.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 20%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	ASMA KATLI	DEPOLU	DEPOLU	DEPO+ASMA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		69%	69%	99%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.200	7.601	8.691	5.307

Emsal karşılaştırma tablosu 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 2 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.

Taşınmaza yakın özellik gösteren 3 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak paçal alan üzerinden birim m² değeri öngörülmüştür. Değerleme konusu dört adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Katı	Niteliği	Brüt Alanı	Birim M ² Değeri	Taşınmazın Değeri
1	Zemin	Asma Katlı Dükkan	206,00 m ²	8.000,00 TL/m ²	1.648.000 TL
2	Zemin	Asma Katlı Dükkan	202,00 m ²	8.000,00 TL/m ²	1.616.000 TL
3	Zemin	Asma Katlı Depolu Dükkan	354,00 m ²	7.500,00 TL/m ²	2.655.000 TL
4	Zemin	Asma Katlı Dükkan	255,00 m ²	9.250,00 TL/m ²	2.359.000 TL
TOPLAM			1.017,00 m ²		8.278.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (3 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		11.667	3.500	7.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	202	365	255	290
BİRİM M ² DEĞERİ		32	14	24
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		30%	30%	30%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		77%	77%	77%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41	57	24	43

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %7,00-%8,40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %8 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 4	365	11.667	140.004	2.000.000	7,00%
Emsal 5	255	3.500	42.000	600.000	7,00%
Emsal 6	290	7.000	84.000	1.000.000	8,40%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira geliri ve yıllık net kira geliri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri
1	206,00 m ²	46,12	9.500 TL	114.000 TL	8,00%	1.425.000 TL
2	202,00 m ²	44,55	9.000 TL	108.000 TL	8,00%	1.350.000 TL
3	354,00 m ²	56,50	20.000 TL	240.000 TL	8,00%	3.000.000 TL
4	255,00 m ²	70,59	18.000 TL	216.000 TL	8,00%	2.700.000 TL
TOPLAM	1.017,00 m ²		56.500 TL	678.000 TL		8.475.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	8.278.000 TL
Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;	
4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	8.475.000 TL

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 gerçekleştirenin 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. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin taşınmazların tip, alan, buldukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsallerin genel olarak konut altı dükkan şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ise ticari imarlı parselde yer almakta olup, bütün olarak ticari kullanımlı bir binada yer almaktadırlar. Emsal karşılaştırılarda bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ. Böl. No	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim M ² Değeri	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	206,00 m ²	46,12	9.500 TL	114.000 TL
2	202,00 m ²	44,55	9.000 TL	108.000 TL
3	354,00 m ²	56,50	20.000 TL	240.000 TL
4	255,00 m ²	70,59	18.000 TL	216.000 TL
TOP.	1.017,00 m ²		56.500 TL	678.000 TL

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 ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar 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. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (b) bendind " 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, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

8.278.000 .-TL

(Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.940.240 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

56.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
8.278.000	1.391.799	1.249.774	8.940.240

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ
SPK Lisans No: 401249

Eren KURT
SPK 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.