

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

---

**ADANA İLİ CEYHAN İLÇESİ  
MİTHATPAŞA MAHALLESİ  
366 ADA 32 PARSELDE  
YER ALAN 1 ADET PROJE**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	25.10.2018
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	31.10.2018
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	19.12.2018
<b>RAPOR TARİHİ</b>	21.12.2018
<b>RAPOR NO</b>	AGY-1810160
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET PROJENİN DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MİTHATPAŞA MAHALLESİ, İNÖNÜ BULVARI NO:40 ATA GYO İNŞAATI (366 ADA 32 PARSEL) CEYHAN / ADANA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453)</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 - Piyasa Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa 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** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapıya ilişkin belgeler

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet proje nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin, 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 şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. AGY-1804001 numaralı rapor hazırlandığı dönemde söz konusu parsel tevhid işlemi görmemiş birbirine bitişik halde 366 Ada 3 parselde kain 280,00 m<sup>2</sup> alanlı AVLULU İKİ KARGİR EV nitelikli, 366 Ada 20 parselde 158,00 m<sup>2</sup> "ARSA" niteliğindeki taşınmazlar idi. AGY-1806003 numaralı raporda ise bu parseller tevhid edilerek 366 Ada 32 parsel olarak tek bir arsa olarak tescil edilmişler ve rapor bu kapsamda hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	AGY-1804001	AGY-1806003	
<b>Rapor Tarihi</b>	09.05.2018	22.06.2018	
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET ARSA ile 1 ADET AVLULU İKİ KARGİR EV	1 ADET ARSA	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYRANCİ Eren KURT	Kemla ÇOLPAN Eren KURT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.765.000	1.765.000	

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

366 ADA 32 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: CEYHAN
Bucağı	:
Mahallesi	: MİTHATPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 366
Parsel No	: 32
Alanı	: 438 m <sup>2</sup>
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1 HİSSE)
Yevmiye No	: 10363
Cilt No	: 34
Sayfa No	: 3331
Tapu Tarihi	: 19.06.2018

**2.2 - Takyidat Bilgileri**

Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

**Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

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

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

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

#### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Ceyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 15.11.2018 tarihinde yapılan incelemelerde 06.06.2017 tarih ve 42 sayılı karar ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer almaktadır.

366 ada 20 ve 3 parsellerin tevhit şartıyla inşaat nizamı A-7 olup, ticaret + konut olarak imarlıdır. Çekme mesafeleri yol cephesinden 5 m., komşu parsellerden ise 3 m. çekilmekte olup, TAKS: 0.40'dır. Zemin katta ise 0.60'a kadar kullanılabilir. Zemin katta ise 0.60'a kadar kullanılabilir.

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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Ceyhan Belediyesi'ne, 01/08/2018 tarihinde 366 ada 32 parsel için mevcut planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19.madde G parafına dayanarak, konut yapılmayacağını, bodrum, zemin, birinci kattan oluşan ticari alan yapılacağını ve bunun üstüne herhangi bir ticari ya da konut nitelikli kat çıkılmayacağına dair taahhüt yazısı Ata GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir.

#### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmazın imar işlem dosyası Ceyhan Belediyesi İmar Arşivinde ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde tarafımızca incelenmiştir. 366 parsel için 31.08.2018 tarih ve 2018/361 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat 1 adet ofis-işyeri için düzenlenmiş olup yeni yapı ruhsatının inşaat alanı 595.00 m<sup>2</sup> dir. 31.08.2018 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemede, taşınmaz projesine ve ruhsatına uygun inşa edilmiştir. Dosyasında da herhangi bir olumsuz bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

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

Halihazırda parsel üzerinde inşaat faaliyeti başlamış olup değerlendirme günü itibarı ile devam ettiği gözlemlenmiştir. 366 ada 32 parselde yer alan taşınmaz 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olarak inşa edilmektedir. Binanın ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 38 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın sadece betonarmesi tamamlanmıştır.

#### **2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Son 3 yıllık planlar incelendiğinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Everest Yapı Denetim LTD. ŞTİ.  
Mithatpaşa Mh. İnönü Bul. No:50 Gökçe Apt. Kat:4 D:402 Ceyhan/Adana



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 366 ada 32 numaralı parselde bulunan proje nitelikli taşınmazdır.

Halihazırda parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmektedir. Kaba inşaat seviyesinde bulunmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 366 ada 32 no.lu parsel, İnönü Bulvarı üzerinde trafiğin akış yönüne göre Kızılay Caddesinden, İnönü Bulvarına güneye doğru gidildiğinde sol kolda yer almaktadır.

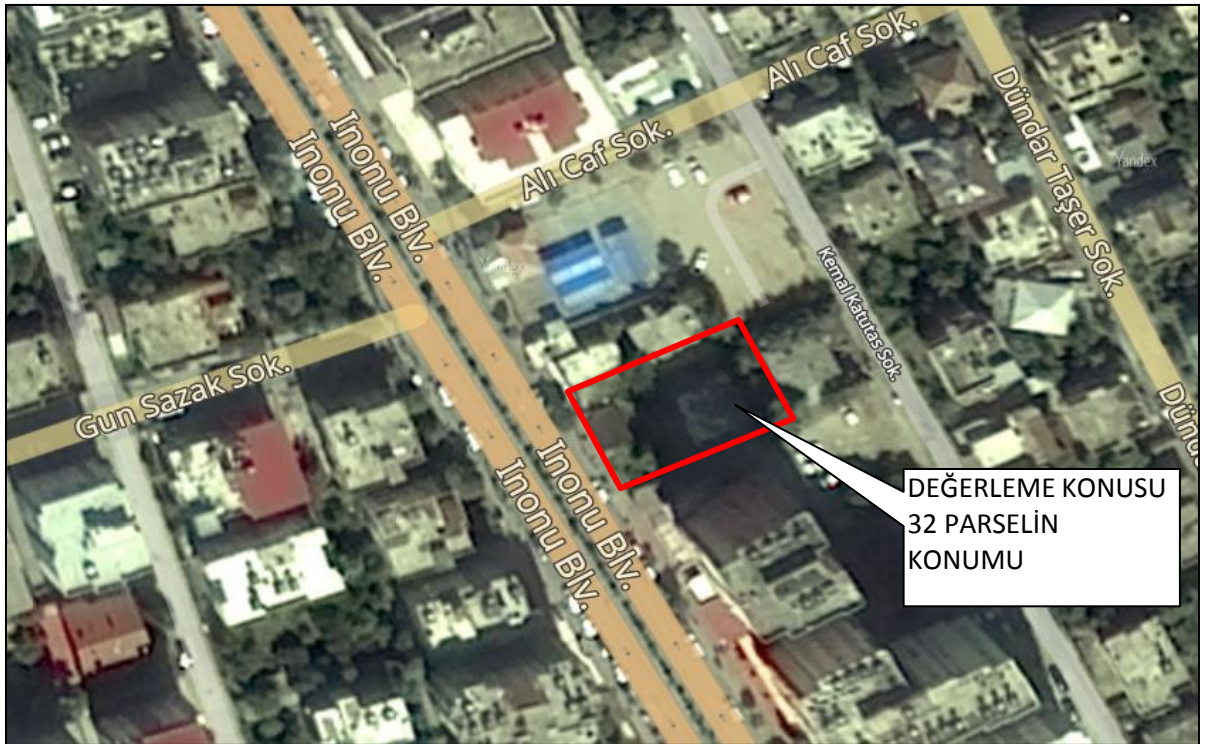
Parselin cepheli olduğu İnönü Bulvarı, Ceyhan İlçesinin en bilinen, uzun yıllar boyunca en prestijli firmaların, cafe-restoranların ve butik mağazaların yer seçimi yaptığı, prestijli bir caddedir. Halk arasında Çamlıyol olarak da adlandırılır.

Bölgede halihazırda birçok bankanın şubesi, çeşitli cafe-restoranlar ve ofis kullanımları bulunmaktadır.

Yakın çevresinde Ceyhan Kaymakamlığı, Ceyhan Tapu Müdürlüğü, Ceyhan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından orta nitelikli bir konumdur.









### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

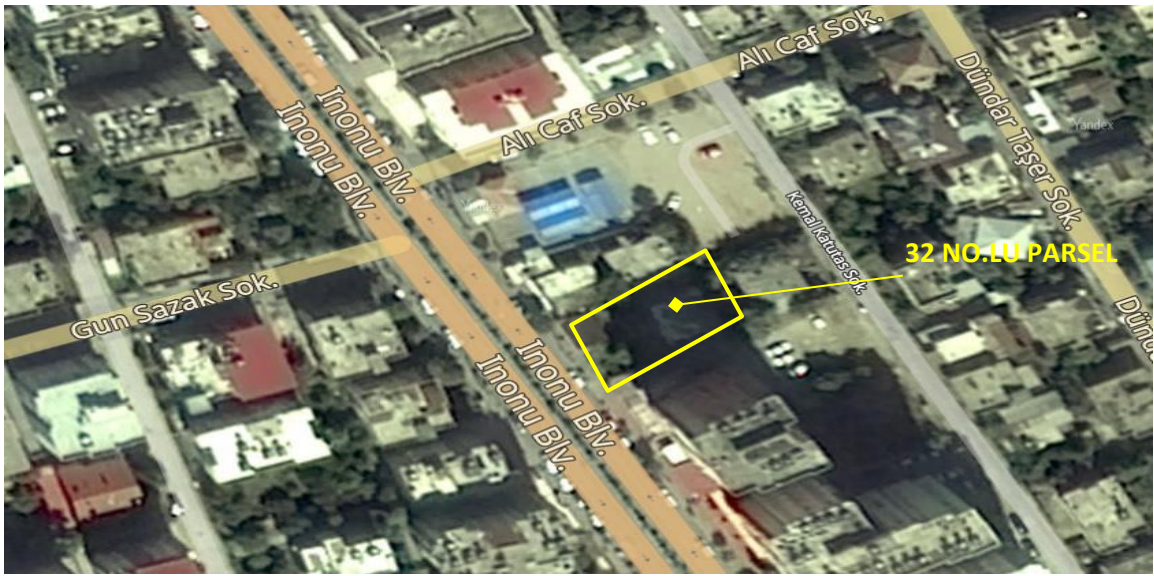
Değerleme konusu taşınmaz, Mithatpaşa Mahallesinde İnönü Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir ticaret ve konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Ceyhan Mithatpaşa Mahallesinde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



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**366 ada 32 parsel;** 438,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin İnönü Bulvarına yaklaşık 16,8 m cephesi, yoldan yaklaşık 26 m derinliği vardır. Parselin sol tarafında 1 katlı ayırık nizam müstakil bina, sağ tarafında ise 8 katlı ayırık nizamlı olan apartman bulunmaktadır. Parsel için 31.08.2018 tarihli ruhsat belgesi alınmış olup halihazırda inşaat faaliyeti devam etmektedir. Parsel üzerine projesine göre, bodrum katı 193 m<sup>2</sup>, zemin katı 193 m<sup>2</sup> 1. katı 209 m<sup>2</sup> olmak üzere 3 katlı bina inşaa edilmektedir. Ayrıca projesinde dam kısmı oturma alanı olarak görülmekte olup 209 m<sup>2</sup>'dir. Bir adet işyeri olarak projelendirilen binanın sadece betonarmesi tamamlanmış olup inşaat seviyesi yaklaşık %45 olarak hesaplanmıştır.



TAŞINMAZIN İNÖNÜ BULVARINDAN GÖRÜNÜMÜ





## 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.

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.

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 ılıktır 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 Yılkale ve Tumlukalesi çevresinde Ağaçlandırma çalışmaları devam etmektedir.



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

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde 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.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### 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.

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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü, Ceyhan Tapu Müdürlüğü 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 almaktadır.
- \* İş yeri ve Mesken olarak tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- \* Taşınmazın tabela ve reklam kabiliyeti çok yüksektir.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Ruhsatlı bina inşa edilmektedir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Parselin içinde yer aldığı bölgede cadde dar alanlı olduğundan otopark sıkıntısı çekilmektedir.
- \* Taşınmazın inşaatı henüz tamamlanmamıştır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı 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 inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı, ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Arsa Emsalleri

#### 1 Adomer Gayrimenkul

Tel 0 322 6111156

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında İnönü Bulvarı üzerinde bulunan benzer özellikte satılık arsa bulunmamakta olup, arsa değerinin 4000-4300 TL/m<sup>2</sup> olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	438 .-M <sup>2</sup>	1.840.000 .-TL	4.201 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

#### \* Öner Gayrimenkul

Tel 0 545 261 50 07

Taşınmaz yakınında konumlu ara sokağa cephe E=2,40 Konut alanı imarlı, 355 m<sup>2</sup> yüzölçümünde arsanın 495.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin bulunduğu sokak konut fonksiyonlu gelişmiştir. Ticari potansiyeli zayıftır. Alınan bilgiye göre 5 katlı bina inşa edilebilmektedir.

<b>SATILIK</b>	355 .-M <sup>2</sup>	495.000 .-TL	1.394 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### \* Ceyhan Emlak

Tel 0 322 612 22 26

Taşınmazın yaklaşık 1.500m kuzeyinde konumlu, İnönü Bulvarına cephe E=2,40 Konut alanı imarlı, 365 m<sup>2</sup> yüzölçümünde arsanın 630.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal Bulvarın ticari fonksiyonunun azaldığı kısmında konumludur. Yakın çevresinde küçük esnafar bulunmaktadır. Mağaza, kafe-restoran, banka şubelerine uzaktadır.

<b>SATILIK</b>	365 .-M <sup>2</sup>	630.000 .-TL	1.726 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### Ticari Emsaller

#### \* Müteahhit Firma

Tel 0 533 557 87 85

Taşınmazın yakınında konumlu, site içinde, bulvara cephe 220m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat işyerinin 1.250.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenildi. Etüd Merkezi olarak hali hazırda kullanılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	5.682 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* Müteahhit Firma**

Tel 0 544 384 99 37

Taşınmazın yakınında konumlu, Cennet Konutlarında, İnönü bulvarına cepheli zemin katı 300m<sup>2</sup>, bodrum katı 150m<sup>2</sup>, asma katı 100m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin 1.500.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenildi. Emsal bulvardaki konumu nispeten ticari yoğun merkezden uzaktadır. (Bodrum katın zemin kata katkısı %15, Asma katın zemin kata katkısı %40'tır. (Z:300) + (B:150 x %15) + (A:100 x %40) = 362m<sup>2</sup> indirgenmiş alan

<b>SATILIK</b>	362 .-M <sup>2</sup>	1.500.000 .-TL	4.144 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* Öner Emlak**

Tel 0 545 261 50 07

Taşınmazın yakınında benzer konumlu, yeni binanın altında, İnönü bulvarına cepheli zemin katı 175 m<sup>2</sup>, bodrum katı 175 m<sup>2</sup>, asma katı 175 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin 2.900.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenildi. (Bodrum katın zemin kata katkısı %15, Asma katın zemin kata katkısı %40'tır. (Z:175) + (B:175 x %15) + (A:175 x %40) = 271m<sup>2</sup> indirgenmiş alan (Hali hazırda kiracısı tarafından yıllık 180.000.TL ödenmekte ve butik olarak kullanılmaktadır.)

<b>SATILIK</b>	271 .-M <sup>2</sup>	2.900.000 .-TL	10.701 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	271 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	55 .-TL/M <sup>2</sup>

**\* Alsat Emlak**

Tel 0 322 612 34 44

Taşınmazın yakınında konumlu, İnönü bulvarına cepheli 50m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin 30.000.TL/yıl bedelle kiralık olduğu öğrenildi. Emsal bulvardaki konumu nispeten ticari yoğun merkezden uzaktadır. 2500 TL/Ay

<b>KİRALIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	50 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

**Konut ve Ofis Emsalleri**

**\* Sahibinden**

Tel 0 551 424 24 00

Taşınmaz yakınında konumlu yeni binada 3. katta bulunan 110 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 dairenin 165.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	165.000 .-TL	1.833 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* Müteahhit Firma**

Tel 0 553 479 24 11

Taşınmaz yakınında konumlu yeni binada 3. katta bulunan net 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 lüks dairenin 330.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	330.000 .-TL	2.357 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* Öner Emlak**

Tel 0 545 261 50 07

Taşınmaz sırasında konumlu, İnönü Bulvarına cepheli yeni binada 4. katta bulunan 220 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 lüks dairenin 495.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

<b>SATILIK</b>	180 .-M <sup>2</sup>	495.000 .-TL	2.750 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ARSA -TL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Adomer Gayrimenkul	Öner Gayrimenkul	Ceyhan Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		1.840.000	495.000	630.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	438,00m <sup>2</sup>	438	355	365
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.201	1.394	1.726
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT + TİCARET	0%	0%	0%
FONKSİYON		konut+tic.	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA		BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	30%
KONUM		BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	55%	55%
DİĞER BİLGİLER	ticari kabiliyet			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 50%	ÇOK KÖTÜ 50%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	160%	160%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>4.100</b>	<b>4.201</b>	<b>3.625</b>	<b>4.488</b>

Taşınmazın bulunduğu bölgenin merkezi bir bölge olması nedeniyle benzer özellikte arsa emsali bulunamamıştır. Civar bölgelerdeki arsa emsalleri incelenerek (+) (-) yönleri karşılaştırılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat iş yeri değerinin 8.000-9.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında, bodrum katın zemin kata katkısının %15, 1. katın zemin kata katkısının %40 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 değerlendirilme konusu taşınmazlara nazaran daha kötü olduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma hakkı, konumu vb. özellikleri dikkate alındığında bölgede benzer nitelikteki 1/1 tam hisseli arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 4000-4300.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği görüşleri alınmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
366	32	438,00	4.100	1.795.800,00	1.796.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				1.796.000,00	

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin 4.100-TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir. Binanın yapı grubu yapı rusatında III A olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre III.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 800,00-TL olarak belirlenmiştir.

2018 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre arsa rayiç birim m<sup>2</sup> değeri 524,69.-TL/m<sup>2</sup>'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin markalı ticari bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 1.300.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli ve Pazarlama Bedeli' ne ilişkin gerçekleşen maliyetler incelenmiştir. Bu bedellerin inşaatın başlangıç aşamasında yüklenen maliyetler olması nedeni ile direkt olarak gerçekleşen maliyetlere katılmıştır. Ata GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve gerçekleşen maliyetler de dikkate alınmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin , bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek 366 ada 32 projesi için toplam maliyetin (arsa+bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

366 Ada 32 Parseldeki Projenin Hesapları			
Proje İçin Öngörülen Maliyetler			
366/32	Yapı Birim Maliyeti (TL)	(*) İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Öngörülen Maliyet (TL)
	1.300,00	x 595,00	= 773.500 TL
<b>Bina İçin Toplam Maliyet</b>			= 773.500 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%2)			= 15.470 TL
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti</b>			= 788.970 TL
Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli (%10)			= 77.350 TL
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet</b>			= <b>866.320 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
<b>Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet</b>	= 788.970 TL
<b>Projenin ~İnşaat Seviyesi (%)</b>	= 45%
<b>Gerçekleşen İnşaat Maliyet</b>	= 355.037
<b>Gerçekleşen Proje, Ruhsat, Mimari vb. Maliyet</b>	= 77.350
<b>TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET</b>	= <b>432.387 TL</b>

(\*) İnşaat Alanı olarak ruhsat alanı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 1.796.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 866.320 TL
Proje Geliştirme Maliyeti	= 532.464 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b>	= 3.194.784 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b>	= <b>3.190.000 TL</b>

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	= 1.796.000 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti	= 432.387 TL
Projenin Gerçekleşen Geliştirme Maliyeti	= 79.870 TL
<b>Proje İçin Öngörülen Mevcut Durum Değeri</b>	= 2.308.256 TL
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri</b>	= <b>2.310.000 TL</b>

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

366 Ada 32 parsel ise 31.08.2018 tarih ve 2018/361 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Konu parsel için de satılabilir alan ve toplam inşaat alanları bu ruhsat belgelerinden alınmıştır.

Ada/Parsel	Alan	Konut-Ofis Alanı	İşyeri Alanı	Ortak Alan	İnşaat Alanı	Satılabilir Alan
366/32	438		595,00	-	595,00	595,00

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

##### Genel Kabul ve Varsayımlar

##### İnönü Bulvarı 366 Ada 32 Parsel için yapılan kabul ve varsayımlar:

Bu parsel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Onaylı mimari projeye göre; Bu binada yapılacak uygulamada toplam inşaat alanı 595.00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ruhsat belgesinde İşyeri-Ofis alanı 595,00 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Satılabilir alan ruhsat alanı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
366	32	438,00 m <sup>2</sup>	595,00	595,00
<b>TOPLAM</b>			<b>595,00</b>	<b>595,00</b>

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

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

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.

##### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın parsel alanı 438,00 m<sup>2</sup> dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapının toplam satışa esas alanı 595.00 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 12 ay olarak kabul edilmiştir.



Parsel için ticari amaçlı kullanılacak olan binanın ortalama birim değerlerinin paçalda **6.000.- TL/M<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği ve izleyen dönemlerde %10 oranında artacakları varsayılmıştır. Ortalama birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanırken; Bodrum kat 1.275 TL/m<sup>2</sup> , Zemin kat 8.500 TL/m<sup>2</sup>, 1. kat 5.950 TL/m<sup>2</sup>, projesinde dam kısmının da oturma alanı olarak düzenlenmiş olması nedeni ile açık dam alanına 2.125.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. Kat kat hesaplanan toplam değer satılabilir alana (595 m<sup>2</sup>) bölünmesiyle ortalama birim m<sup>2</sup> değeri bulunmuştur. Dam kısmı açık alan (209 m<sup>2</sup>) olması nedeni ile satılabilir alan olarak alana eklenmemiş, değer olarak yansıtılmıştır.

\* Kat karşılığı oranı İnönü Bulvarında 32 parsel için %60 olarak kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin %95 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %5- 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 5 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

### **İskonto Oranının Hesaplanması**

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 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.

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

**% 16,50 Risksiz Oran**

**+ % 1,00 Risk Primi**

**= %17,50 İskonto oranı**

**İndirgeme oranı yıllık olarak belirtilmiş olup, proje geliştirme 1 yıl içinde 4 aylık dönemler için yapılmıştır. İskonto Oranı (%17,50 / 12 ay ) x (4 ay) = ~%5,83 olarak alınmıştır.**

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (336 ADA 32 PARSEL)				
Arsa Alanı	438,00m <sup>2</sup>	Emsal / KAKS		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	595,00m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		0%	100%	
Satış Esas İnşaat Alanı	595,00m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	595,00m <sup>2</sup>	
NAKİT AKIŞI				
YATIRIM SÜRECİ	12			
		Ocak-Nisan 1.dönem	Mayıs-Ağustos 2.dönem	Eylül-Aralık 3.dönem
				TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (İş yeri)		0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Brüt Alan (İş yeri)		0	0	595
Ortalama Birim Satış Fiyatı (İş yeri)		6.000	6.600	7.260
Satış Geliri (Toplam)		0	0	4.319.700
<b>Nakit Akım</b>		0 TL	0 TL	4.319.700 TL
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>	<b>3.840.198 TL</b>	<b>3.644.410 TL</b>	<b>3.429.117 TL</b>	<b>0 TL</b>
İNDİRGEME ORANI (4 aylık)	4,00%	5,83%	8,00%	
Kat Karşılığı Oranı		60%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		2.186.646		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		2.077.314		
Bugünkü Arsa m <sup>2</sup> birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		4.742,72m <sup>2</sup>		

Raporun 6.2 bölümünde hesaplanıp belirtilen projenin gerçekleşen maliyet değerinin, hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değerine eklenmesi ile gelir yöntemine göre projenin mevcut durumuna ilişkin değeri hesaplanmıştır.

#### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 366 ADA 32 PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ VE MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri	=	2.077.314	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti	=	512.256	.-TL
<b>Projenin Mevcut Durum Değeri</b>	=	<b>2.589.570</b>	<b>.-TL</b>
<b>Projenin Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri</b>	=	<b>2.590.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</b>	=	<b>3.644.410</b>	<b>.-TL</b>

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

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne göre mağaza+konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan projenin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>366 ADA 32 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>2.310.000,00</b>
<b>366 ADA 32 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>3.190.000,00</b>

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>366 ADA 32 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>2.590.000,00</b>
<b>366 ADA 32 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>3.644.409,73</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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine pek yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir 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.

#### **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, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

366 Ada 32 parselin imar mevzuatı kapsamında, mimari projesinin onaylanmış olduğu, yapı ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Tapu kütüğünde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı parselde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmediği görülmüştür. Söz konusu taşınmaz için mevzuat gereği gereken tüm belgelerin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

**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;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 366 ada 32 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup inşaata başlanmış durumdadır. Bu çerçevede bu söz konusu taşınmazın "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlamış durumdadır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğ'in 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 etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, 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 366 ada 32 no.lu parselin

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

**2.310.000 .-TL**

**(İki Milyon Üç Yüz On Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**2.725.800 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

366 ADA 32 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>2.310.000</b>	<b>438.372</b>	<b>382.996</b>	<b>2.725.800</b>

366 ADA 32 NO.LUPARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>3.190.000</b>	<b>605.371</b>	<b>528.899</b>	<b>3.764.200</b>

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**





**Metin EVLEK**

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

**Eren KURT**

Lisans No: 402617

Lisans No: 405453

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, 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.