

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA İLİ CEYHAN İLÇESİ  
366 ADA 32 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN  
3 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSA NİTELİKLİ  
TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	16.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	AGY-1910097
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET 3 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ (366 ADA, 32 PARSEL)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MİTHATPAŞA MAHALLESİ, İNÖNÜ BULVARI NO:40 BURGER KING (366 ADA 32 PARSEL) CEYHAN / ADANA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Metin EVLEK - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## 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 örneği (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 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme 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/İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

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

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

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

Söz konusu taşınmaz için AGY-1910097 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından üç adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	AGY-1804001	AGY-1806003	AGY-1810160
<b>Rapor Tarihi</b>	09.05.2018	22.06.2018	21.12.2019
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET ARSA ile 1 ADET AVLULU İKİ KARGIR EV	1 ADET ARSA	1 ADET PROJE
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYRANCI Eren KURT	Kemla ÇOLPAN Eren KURT	Metin EVLEK Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.765.000	1.765.000	2.310.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	ADANA
İlçesi	:	CEYHAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MİTHATPAŞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	366
Parsel No	:	32
Alanı	:	438 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	3 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Cins Tashihli
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	10363
Cilt No	:	34
Sayfa No	:	3331
Tapu Tarihi	:	19.06.2018

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 29.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

**Beyan:** Ceyhan Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 23.08.2019 tarih, 15233 yevmiye no ile "Yapı Kullanma ve cins değişikliği vergisi tahsil edilmiştir." beyanı bulunmaktadır. (Tarih: 23/08/2019 Sayı: E.115277)

*"İlgili beyan ana gayrimenkulün cins değişikliğine ilkin konulmuş bir beyan olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi 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 09.06.2018 tarihinde Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tevhit 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 Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. 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 imarlı, çekme mesafeleri yol cephesinden 5 m., komşu parsellerden ise 3 m. çekilmekte olup, TAKS: 0.40, zemin katta ise 0.60'a kadar kullanılabilir. Ancak belediyeden alınan bilgiye göre ilgili plan, Adana 1. İdare Mahkemesinin 10.09.2019 tarih, 2019/727 Esas sayılı kararı ile imar planı iptal edilen bölge içinde kalmaktadır. Taşınmazın cins tashihi yapılmış yasal süreci tamamlanmıştır. Bu nedenle ilgili kurumların almış olduğu plana ilişkin iptal kararının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; 06.06.2017 tarihli imar planı sınırlarında olduğu, bu planın ise 10.09.2019 tarih 2019/727 Esas sayılı karar ile Adana 1. İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiği görülmüştür.

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

Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 366 ada 32 parsel için 3A yapı grubunda 1+2=3 kat 595 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş 31.08.2018 tarih 2018/361 sayılı yeni yapı ruhsatı, bu ruhsata istinaden düzenlenmiş 23.08.2019 tarih 2019/104 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 31.08.2018 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemede, taşınmaz projesine ve ruhsatına uygun inşa edilmiştir.



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

Taşınmazın projesine uygun inşa edildiği ve kullanıldığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.4 - 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 TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, İnönü Bulvarı, 40 kapı nolu, 366 ada, 32 parsel numaralı "3 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsa" vasıflı binadır.

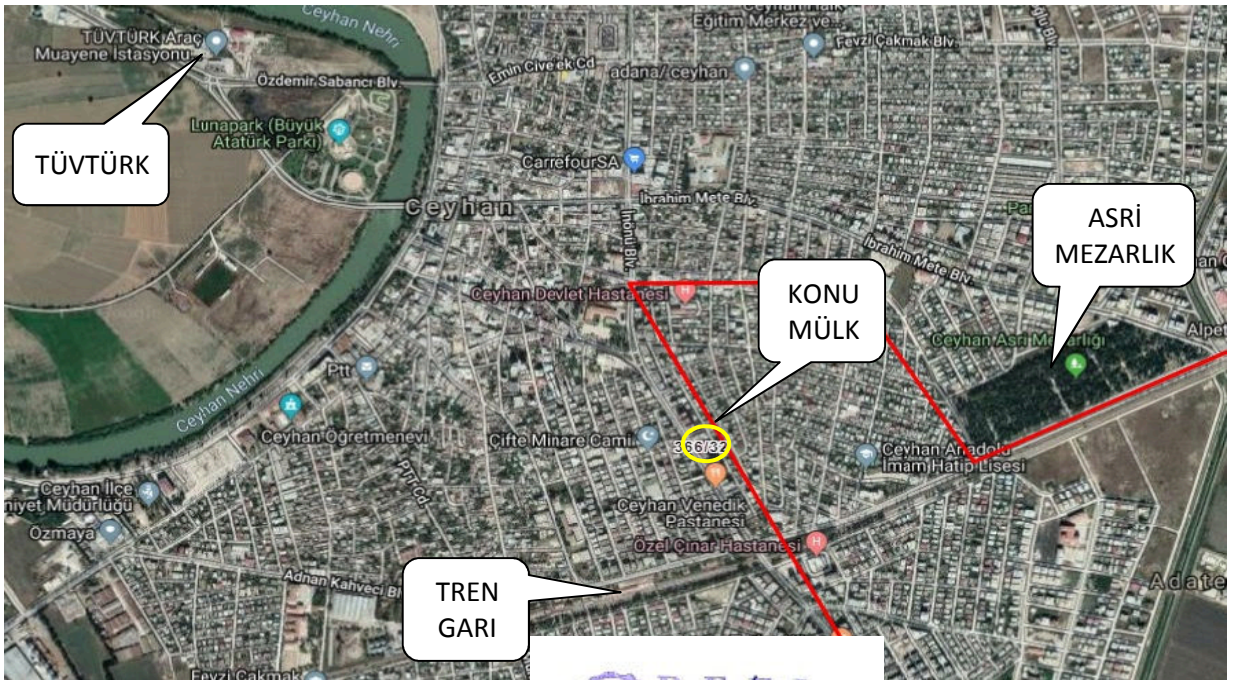
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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.

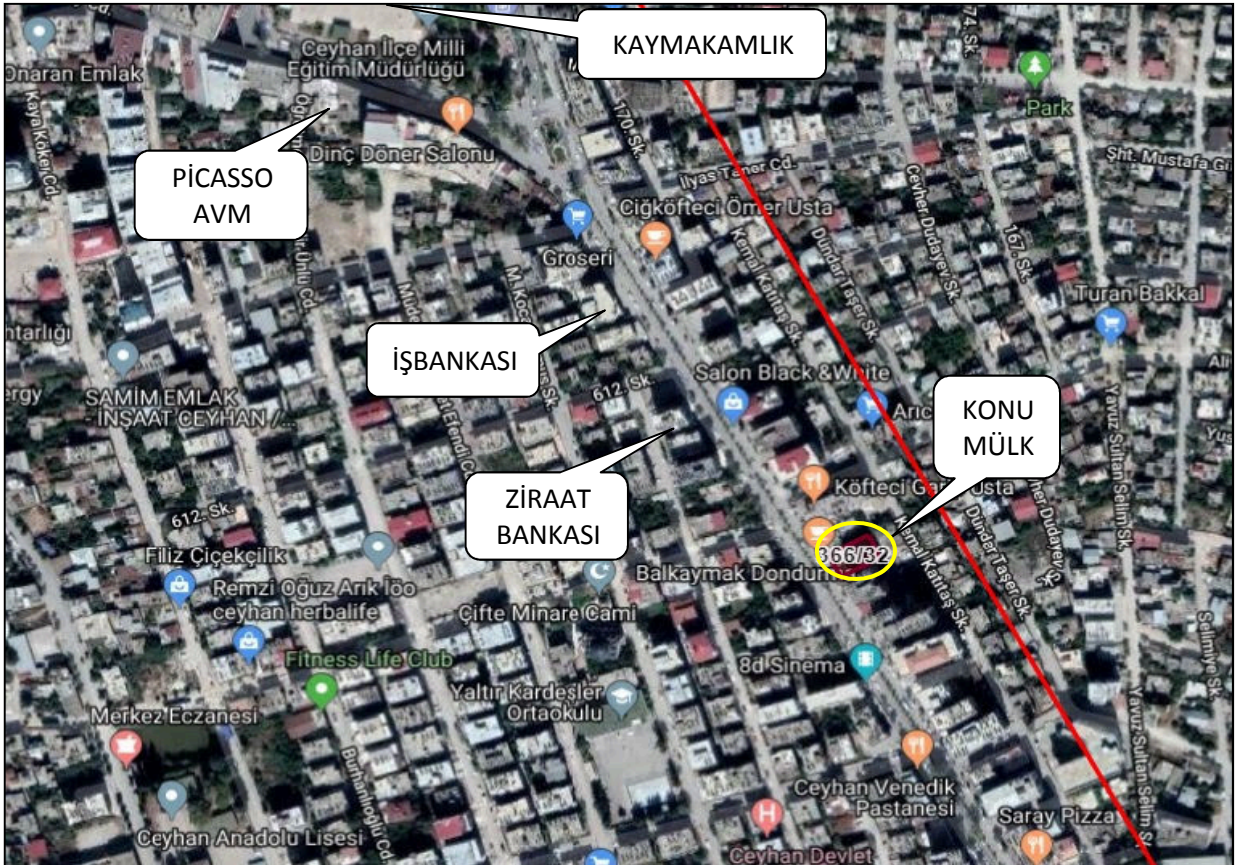
Bölgede halihazırda birçok bankanın şubesi, çeşitli cafe-restoranlar ve ofis kullanımları bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, İnönü Bulvarı, 40 kapı nolu, 366 ada, 32 parsel numaralı "3 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsa" vasıflı binadır.

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. Bodrum + zemin + 1 normal katından oluşmaktadır. Burger King Ceyhan şubesi olarak kullanılmaktadır.

**Bodrum kat:** Projesine göre; personel odası, cooler, freezer, mekanik, atık yağ odası, kuru depo, rezerv alan bölümünden oluşmaktadır ve 193 m<sup>2</sup> brüt alanıdır. Mevcutta projesiyle uyumludur.

**Zemin Kat:** Projesine göre; oturma alanı, mutfak, satış alanı, dondurma bölümünden oluşmaktadır ve 193 m<sup>2</sup> brüt alanıdır. Mevcutta projesiyle uyumludur.

**1.Normal Kat:** Projesine göre; oturma alanı, kat terası ve 3 WC bölümlerinden oluşmaktadır ve 209 m<sup>2</sup> brüt alanıdır. Mevcutta projesiyle uyumludur.

Proje, iskan ve ruhsatı kat teras alanı da dahil edilerek 595m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir. Toplamda 548m<sup>2</sup> + 47m<sup>2</sup> teras alanıdır.

### Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	3-A
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	CEPHE KAPLAMA
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	BULVAR MANZARALI
Cephesi	:	KUZEY - GÜNEY - DOĞU - BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın tüm katlarda zeminleri seramik, duvarları bodrum katta seramik, diğer katlarda saten boyalı, tavanlar akustik asma tavanlı ve spot aydınlatmadır. Merdivenler mermerdir. Burger King Ceyhan Restoranı olarak kullanılmaktadır.

## 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, Feka İlçesi, Saimbeyli İlçesi, Yumurtalık İlçesi, İmamoğlu İlçesi, Pozantı İlçesi, Aladağ İlçesi, Seyhan İlçesi, Yüreğir İlçesi, Sarıçam İlçesi, Karataş İlçesi, Karaisalı İlçesidir.

Tuik 2018 verilerin göre Adana ili nüfusu 2.220.125 kişidir. Bunların 1.106.811 kişi erkek, 1.113.314 kişi, kadın nüfusu olarak belirtilmiştir.

#### 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 Kadırlı, 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 Misir 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 Yılankale ve Tumlu Kalesi çevresinde Ağaçlandırma çalışmaları devam etmektedir.

Tuik 2018 verilerine göre Ceyhan İlçesinin toplam nüfusu 160.474 Kişidir.



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

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 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 'Orta Doğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını 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. 2019 yılının ilk yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemekte olup, yapılan yerel seçimler ve İstanbul Belediye seçimleri sonrasında da benzer bir izlenim görülmektedir.

#### 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, inşaat maliyetlerinin 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; 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

- \* Cins tashihtir ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- \* Şehrin ticari olarak en aktif bölgesinde ve ticari yoğunluğun yüksek olduğu caddede konumlandırılmıştır.
- \* Çevresindeki kamu kurum ve kuruluşlarına yürüme mesafesindedir.
- \* Bulvara cephe konumlu olması nedeniyle tabela ve reklam kabiliyeti yüksektir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Adomer Gayrimenkul

Tel 0 322 611 11 56

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında İnönü Bulvarı üzerinde bulunan benzer özellikte satılık arsa bulunmamakta olup, değerlendirme konusu binanın bulunduğu parselin arsa değerinin 4000-4500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği bilgisi alınmıştır.

##### 2 Alsat Gayrimenkul

Tel 0 322 612 34 44

Taşınmazın yakınında konumlu Ayrık 5 Kat, E=2,00 konut alanı imarlı ara sokağa cepheli 970 m<sup>2</sup> yüzölçümünde arsanın 1.200.000.TL. bedelle satılık olduğu öğrenildi. (Konu mülk bulvara cepheli olması nedeniyle emsalden yüksek şerefiyelidir.)

<b>SATILIK</b>	970 .-M <sup>2</sup>	1.200.000 .-TL	1.237 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

##### 3 Özarlan Gayrimenkul

Tel 0 322 611 31 11

Taşınmazın yakınında konumlu Ayrık 3 Kat, E=1,00 konut alanı imarlı ara sokağa cepheli 1074m<sup>2</sup> yüzölçümünde arsanın 1.150.TL/m<sup>2</sup> bedelle satılık olduğu öğrenildi. (Konu mülk bulvara cepheli olması nedeniyle emsalden yüksek şerefiyelidir.)

<b>SATILIK</b>	1074 .-M <sup>2</sup>	1.235.100 .-TL	1.150 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

##### 4 Samim Gayrimenkul

Tel 0 322 611 00 33

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan 90m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat işyerinin, yakın zaman önce 800.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir. (Alınan bilgiye göre potansiyel kira değeri 48.000.TL/yıl'dır.)

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	800.000 .-TL	8.889 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	4.000 .-TL	44 .-TL/M <sup>2</sup>

**5 Özer Emlak**

Tel 0 328 812 33 00

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarının güney devamında yer alan Orhan Ekinci Bulvarına cepheli 23m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat dükkanın, 220.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Alınan bilgiye göre potansiyel kira değeri 13.000.TL/yıl'dır.)

<b>SATILIK</b>	23 .-M <sup>2</sup>	220.000 .-TL	9.565 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	23 .-M <sup>2</sup>	1.100 .-TL	48 .-TL/M <sup>2</sup>

**6 Halıcılar Gayrimenkul**

Tel 0 322 231 32 33

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan zemin katı 110m<sup>2</sup>, asma katı 250m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 360 m2 alanlı mağazanın, 1.750.000.TL. bedel teklif aldığı ancak mal sahibinin satmadığı öğrenildi. Alınan bilgiye göre potansiyel kira değeri 12.000.-TL/ay dır.

<b>SATILIK</b>	360 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	4.861 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	360 .-M <sup>2</sup>	12.000 .-TL	33 .-TL/M <sup>2</sup>

**7 Sahibinden**

Tel 0 533 557 87 85

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarının güney devamında yer alan Orhan Ekinci Bulvarına cepheli 220m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat dükkanın, 1.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Alınan bilgiye göre potansiyel kira değeri 75.000.TL/yıl'dır.) (Konu mülk konum itibariyle emsalden daha yüksek şerefliyedir.)

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	1.400.000 .-TL	6.364 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	6.250 .-TL	28 .-TL/M <sup>2</sup>

**Kiralık Emsaller****1 Halıcılar Gayrimenkul**

Tel 0 322 231 32 33

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan zemin katı 110m<sup>2</sup>, asma katı 250m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 360 m2 alanlı mağazanın, 12.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	360 .-M <sup>2</sup>	12.000 .-TL	33 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**2 Sahibinden**

Tel 0 506 171 22 72

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan bodrum katı 250m<sup>2</sup>, zemin katı 350m<sup>2</sup>, asma katı 350m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 950 m2 alanlı mağazanın, 20.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	950 .-M <sup>2</sup>	20.000 .-TL	21 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**3 Sahibinden**

Tel 0 530 392 95 83

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan bodrum katı 600m<sup>2</sup>, zemin katı 600m<sup>2</sup>, asma katı 600m<sup>2</sup>, 1. normal katı 800m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.600 m2 alanlı mağazanın, 32.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	2600 .-M <sup>2</sup>	32.000 .-TL	12 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

**4 Halıcılar Gayrimenkul**

Tel 0 322 231 32 33

Taşınmazla aynı bölgede, İnönü Bulvarı üzerinde yer alan 140m<sup>2</sup> kullanım alanlı zemin kat mağazanın, 11.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	11.000 .-TL	79 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	------------------------

**5 Öner Emlak**

Tel 0 545 261 50 07

Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzerinde yer alan zemin katı 25m<sup>2</sup>, asma katı 25m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 50 m2 alanlı mağazanın, 1.250 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu mülk konum itibariyle emsalden daha yüksek şerefiyelidir.

<b>KİRALIK</b>	50 .-M <sup>2</sup>	1.250 .-TL	25 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

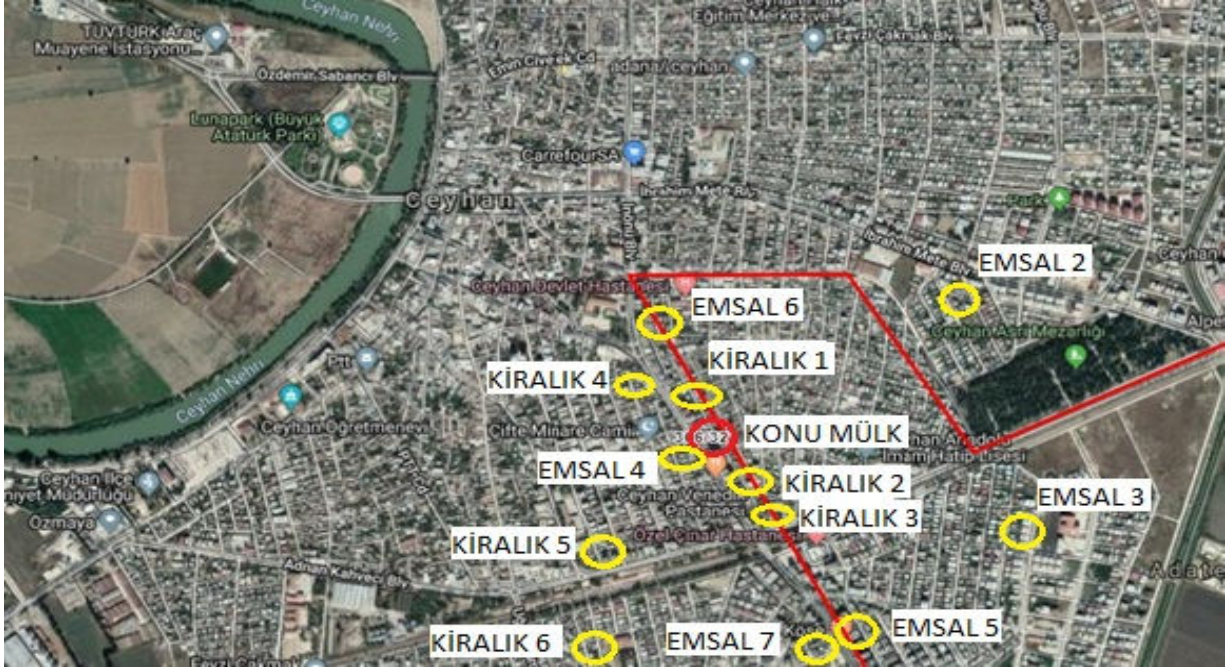
**6 Onaran Emlak**

Tel 0 322 613 20 07

Taşınmazın güneyinde, Şehitler Bulvarı üzerinde yer alan bodrum katı 250m<sup>2</sup>, zemin katı 350m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 600 m2 alanlı mağazanın, 75.000 TL/yıl bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu mülk konum itibariyle emsalden daha yüksek şerefiyelidir.

<b>KİRALIK</b>	375 .-M <sup>2</sup>	6.250 .-TL	17 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

## EMSAL KROKİSİ



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

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

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		800.000	1.750.000	1.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	595,00	90	360	220
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		8.889	4.861	6.364
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -15%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-4%	-4%	-4%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-24%	6%	-9%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.882</b>	<b>6.729</b>	<b>5.138</b>	<b>5.778</b>

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		12.000	20.000	11.000
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	595,00	360 33	950 21	140 79
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-14%	-15%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-14%	10%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>33,0</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>47</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda değerlendirilen taşınmazın özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede caddeye cepheli ticari binaların konumuna göre zemin katlar için istenen m<sup>2</sup> birim değerlerinin taşınmazların konum, nitelik, alan gibi özelliklere bağlı olarak 8.000.-TL ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında; Bodrum+zemin+asma veya normal kat şeklinde ticari nitelikli olması durumunda paçal m<sup>2</sup> birim değerinin 5.000-6.000.-TL/m<sup>2</sup>, kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında 20-40.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, binanın ortalama birim m<sup>2</sup> değeri yaklaşık 5.882.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilirken 1. kat teras alanı kullanımı da dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
595,00	5.882		.500.000,00



## 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 arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşması, binanın inşası tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesini almış ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle değerlemede yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı 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 %6,00-% 8,23 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 4	90	4.000	48.000	800.000	6,00%
Emsal 1	23	1.100	13.200	220.000	6,00%
Emsal 2	360	12.000	144.000	1.750.000	8,23%

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
595,00 m <sup>2</sup>	33,00 TL/m <sup>2</sup>	19.635 TL	589.134 TL
<b>TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ</b>		<b>19.700 TL</b>	<b>589.000 TL</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri ( TL )
595,00 m <sup>2</sup>	33,00	235.620,00	6,5%	3.624.923,08
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>			<b>3.620.000 TL</b>	<b>608.639 \$</b>

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

Taşınmazın konumu, büyüklüğü ve cins tashihi de dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Değeri (-.TL)	3.500.000,00
--------------------------	--------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;**

Taşınmazın Değeri (-.TL)	3.620.000,00
--------------------------	--------------

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 binanın değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 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 kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı 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 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> 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 ibra edilmemiş olup, değerlemede 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 Gereklilerin 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 gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında taşınmazların özelliklerine göre 20.-TL/m<sup>2</sup> ile 40.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeri olarak 33.-TL/m<sup>2</sup> alınmıştır.

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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.

#### **Mülkiyet ve takyidat 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 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

#### **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) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, 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 portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 taşınmazın

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**3.500.000 .-TL**

**(Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.780.000 .-TL**

Aylık Toplam Kira Değeri için;

**19.700 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 8 )
<b>3.500.000</b>	<b>588.463</b>	<b>528.414</b>	<b>3.780.000</b>

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



**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* 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.