

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Mesken (Büro)

Cemal Paşa Mahallesi
1456 Ada 192 Parsel

Cemalpaşa Mahallesi
Seyhan / ADANA



Sunulan;
Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
31.12.2024

Rapor No;
2024_ÖZ_2363





Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2363
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin şirket aktifinde yer olan varlık olması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Büro
Gayrimenkulün Açık Adresi	Cemal Paşa mahallesi Atatürk caddesi Ulsac Apartmanı Dış Kapı No:62 Kat: 1 Daire: 4 ve 5 Seyhan / ADANA
Tapu Kayıtları	Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemal Paşa Mahallesi, 1456 ada, 192 Parsel numaralı 756,00 m ² yüzölçüme sahip, " Tarla" vasıflı ana taşınmazda konumlu 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu Mesken vasıflı gayrimenkuller
İmar Durumu	Konu parsel; 14.03.2014 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde "Ticaret + konut Alanı " lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları max Taks: 0.60, max Kaks: 2.40 şeklinde iken, 1/5000 nazım imar planında Adana 3. İdare mahkemesinin 2023 / 1333 Esas. 2024 /560 sayılı karar ve 2023 / 1333 Esas Ara kararı ile 27.06.2024 tarihinde bölgede planların iptal edildiği, konu parselin de içerisinde bulunduğu bölgede ruhsatlı binalar hariç yeni ruhsat verilmediği görevli memurdan şifahi öğrenilmiştir. Not: Parselin, yaklaşık olarak batı yönden (Atatürk caddesine) kesin olmamakla birlikte yaklaşık olarak 220 m2 terkinin olduğu bilgisi görevli memurdan şifahi alınmıştır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Mesken ve Büro

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

2 Adet Bağımsız Bölümün Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	10.000.000	12.000.000	TL

*KDV Oranı: %20, olarak uygulanmıştır.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Değerleme Uzmanı****Sorumlu Değerleme Uzmanı****Arzu YAVUZ**
Lisans No: 407035**Hüsnüye BOZTUNÇ**
Lisans No: 400811**Mehmet Onur Çakmaklı**
Lisans No: 401232

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi.....	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü ve Amacı	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	9
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ...	11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Bayrampaşa İlçesi.....	16
3.2.2 Kocatepe Mahallesi ve Yakın Çevresi	16
3.2.3 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	17
3.4.2 Bina Özellikleri.....	17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	21
4.1 Değer Tanımları.....	21
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	22
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	23



5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	24
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
6.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	26
6.2	Pazar Yaklaşımı	26
6.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	26
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	26
6.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
6.2.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	27
6.2.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
6.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı	27
6.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	27
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	27
6.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	27
6.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	27
6.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	27
6.4	Gelir Yaklaşımı	28
6.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	28
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	28
6.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
6.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	28
6.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	28
6.5	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	28
6.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	28
6.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	28
6.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
6.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
6.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	28
6.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	30
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
7.6	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
7.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.9	KDV Konusu	32
8.	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9.	EKLER	33



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2363 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Atatürk Bulvarı, No:7, 01350, Sarıçam / Adana" adresinde faaliyet gösteren "Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemal Paşa Mahallesi 1456 ada, 192 Parsel numaralı 756,00 m² yüzölçüme sahip, " Tarla " vasıflı ana taşınmazda konumlu 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu Mesken vasıflı gayrimenkullerin tam hisselerinin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü ve Amacı

Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemal Paşa Mahallesi, 1456 ada, 192 parsel numaralı 756,00 m² yüzölçüme sahip, " Tarla " vasıflı ana taşınmazda konumlu 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu Mesken vasıflı gayrimenkullerin Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli tam hissesinin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Arzu YAVUZ (Lisans no: 407035), değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ (Lisans no:400811) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 17.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Atatürk Bulvarı, No:7, 01350, Sarıçam / Adana" adresinde faaliyet gösteren" adresinde faaliyet gösteren "Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. " ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.12.2024 tarih, 2024/257 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından SPK formatında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

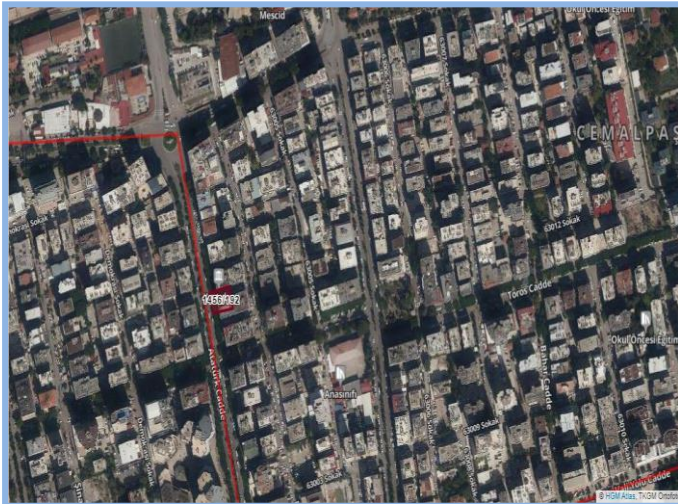
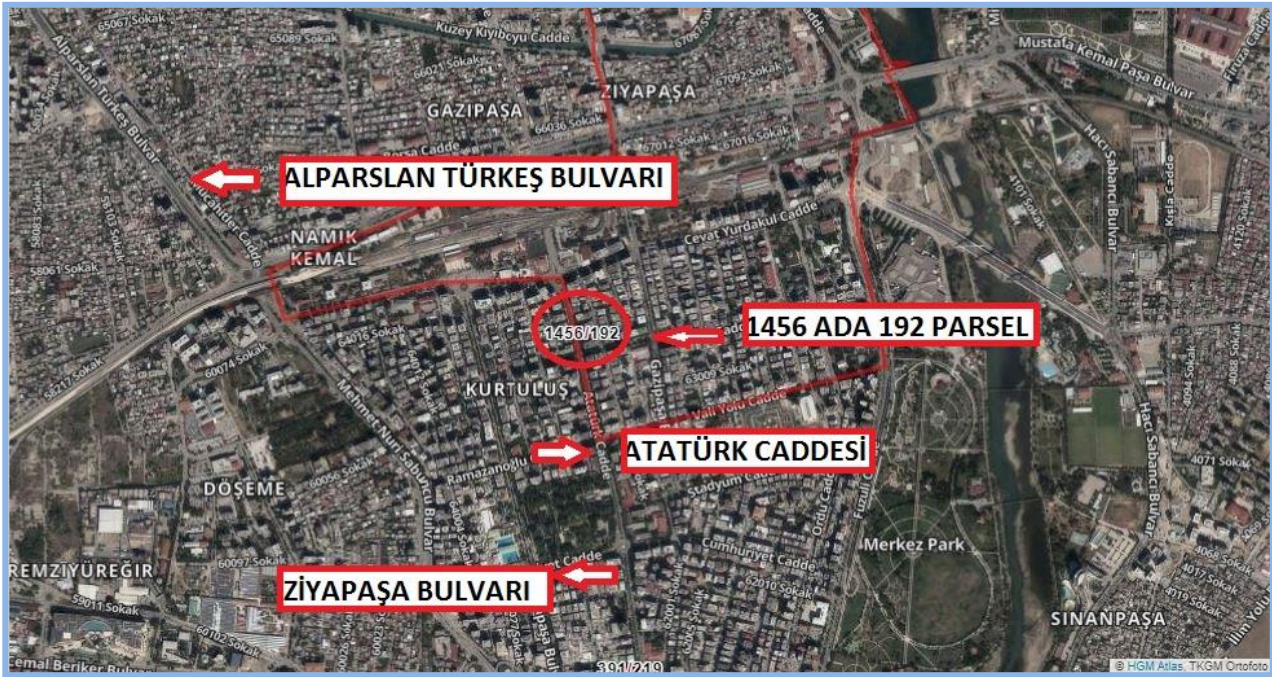
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller, Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Cemal Paşa Mahallesi, Atatürk caddesi, Ülca Apartmanı Dış Kapı No: 62 Kat: 1, Daire: 4 ve 5 Seyhan / ADANA

Gayrimenkullerin Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkuller; Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemal Paşa Mahallesi, 1456 ada, 192 parsel numaralı 756,00 m² yüzölçüme sahip, " Tarla " vasıflı ana taşınmazda konumlu 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu Mesken vasıflı gayrimenkullerdir. Taşınmazların mahallindeki incelemesinde büro olarak kullanılmak üzere düzenlendiği ancak taşınmazların güncel hali ile kullanılmadığı görülmüştür. Taşınmazlara ulaşım için farklı ulaşım araçları ve seçenekleri mevcuttur. Merkezi bir konumda yer alması nedeniyle toplu taşıma ile ulaşım oldukça kolaydır. Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri									
İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	
Adana	Seyhan	Cemal Paşa	-	-	1456	192	756,00	Tarla	
Bağımsız Bölümler Tapu Kaydı Listesi									
Blok	Kat	Bağ.Böl.	Arsa Payı	Niteliği	Malik		Hisse	Cilt	Sahife
-	1. Normal	4	10/255	Mesken	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi		1/1	47	4556
-	1. Normal	5	10/255	Mesken	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi		1/1	47	4557
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; / 4 Nolu B.B. - Satış – 19.07.2011 – 20333 / 5 Nolu B.B. - Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 24.06.2011-18153									

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 12.12.2024 ve 13.12.2024 tarihli belge ekte yer almakta olup, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih /Yev.	Bağımsız Bölüm
Beyanlar Hanesi		
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemezler.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	17.10.2007/25765	4 ve 5 nolu b.b.
12.12.2024 ve 13.12.2024 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.		

2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında aşağıdaki kısıt bulunmaktadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemezler.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Konu taşınmazların konumlu olduğu Ülcas Apartmanına ait 08.05.1978 tarihli mimari projesi Web Tapu Portal Sisteminden incelenmiş olup, Seyhan Belediyesi arşivinde taşınmazın mimari projesine ulaşılamamıştır. Seyhan Belediyesi ruhsat biriminde yapılan sorguda ana gayrimenkulün tamamı için verilmiş olan 08.05.1978 tarih 2/1 sayılı inşaat ruhsatının olduğu bilgisi bilgisayar ortamında verilmiş ancak fiziki olarak alınamamıştır. Alınan bilgide taşınmazlar için verilmiş olan olumsuz bir karar bulunmaktadır.

Mimari projesine göre bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Blok	Kat	B.B.No	Proje Alanı(m2)	Asma Kat(m2)	Toplam Proje Alanı (m2)	İlave Asma Kat Alanı(m2)	İlave Ortak Alanı(m2)	Toplam Alan(m2)
-	1.Normal	4	180	0	180	0	0	180
-	1.Normal	5	180	0	180	0	0	180
Toplam			360	0	360	0	0	360



2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

17.12.2024 tarihinde Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgilere göre;

- 1456 Ada 192 Parsel Konu parsel; 14.03.2014 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde "Ticaret + Konut Alanı " lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları max Taks: 0.60, max Kaks: 2,40 şeklinde iken, 1/5000 nazım imar planında Adana 3. İdare mahkemesinin 2023 / 1333 Esas. 2024 /560 sayılı karar ve 2023 / 1333 Esas Ara kararı ile 27.06.2024 tarihinde bölgede planların iptal edildiği, konu parselin de içerisinde bulunduğu bölgede ruhsatlı binalar hariç yeni ruhsat verilmediği görevli memurdan şifahen öğrenilmiştir. Not: Parselin, yaklaşık olarak batı yönden (Atatürk caddesine) kesin olmamakla birlikte yaklaşık olarak 220 m2 terkinin olduğu bilgisi görevli memurdan şifahen alınmıştır.

Plan Notları;

- ✓ Adana 3. İdare Mahkemesinin 27.06.2024 tebliğ tarihli plan iptali kararına göre, bölgede inşaat izni verilmemekte olup, karar öncesi ruhsat almış olan binaların hakkının korunacağı, ancak yıkılıp, yeniden inşası halinde ruhsat alamayacağı bilgisi şifahen öğrenilmiştir.



391 Ada 219 Parsel İmar Durumu Görüntüsü



2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Seyhan Belediyesi İmar Arşivi

- 08.05.1978 tarihli ve 2/1 sayılı 3.865,00 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş olan **Yeni Yapı Ruhsatının verilmiş olduğu bilgisi Seyhan Belediyesi ruhsat biriminden şifahen öğrenilmiştir.**
- Konu taşınmazların konumlu olduğu Ülcas Apartmanına ait 08.05.1978 tarihli mimari projesi Web Tapu Portal Sisteminden incelenmiş olup, Seyhan Belediyesi arşivinde taşınmazın mimari projesine ulaşılamamıştır.
- Değerleme konu taşınmazlar için yapı kullanma belgesi düzenlenmemiştir

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin; son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır. 4 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti, 09.07.2011 tarih 20333 yevmiye numaralı "Satış" işlemi ile, 5 nolu bağımsız bölümün mülkiyeti, 24.05.2011 tarih 18153 yevmiye numaralı "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi ile, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

1456 Ada 192 Parsel Konu parsel; 14.03.2014 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde "Ticaret + Konut Alanı " lejanında kalmakta olup yapılaşma koşulları max Taks: 0.60, max Kaks: 2,40 şeklinde iken, 1/5000 nazım imar planında Adana 3. İdare mahkemesinin 2023 / 1333 Esas. 2024 /560 sayılı karar ve 2023 /1333 Esas Ara kararı ile 27.06.2024 tarihinde bölgede planların iptal edildiği, konu parselin de içerisinde bulunduğu bölgede ruhsatlı binalar hariç yeni ruhsat verilmediği görevli memurdan şifahen öğrenilmiştir. Not: Parselin, yaklaşık olarak batı yönden (Atatürk caddesine) kesin olmamakla birlikte yaklaşık olarak 220 m2 terkinin olduğu bilgisi görevli memurdan şifahen alınmıştır.

Plan Notları;

- ✓ Adana 3. İdare Mahkemesinin 27.06.2024 tebliğ tarihli plan iptali kararına göre, bölgede inşaat izni verilmemekte olup, karar öncesi ruhsat almış olan binaların hakkının korunacağı, ancak yıkılıp, yeniden inşaatı halinde ruhsat alamayacağı bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumu Ticaret+Konut Alanı'dır. Bölge genel olarak benzer yapılaşma koşullarına sahip ve konut+ticaret imarlı arsalardan oluşmaktadır.

2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konu parseller üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, yapılar ile ilgili alınmış herhangi bir "Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. kararın" olmadığı bilgisi imar biriminden şifahen alınmıştır.

2.3.6 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Tapu kaydında konu ile ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İlgili mevzuat uyarınca parseller üzerinde yer alan yapılar için Seyhan Belediyesinde yapılan incelemelerde, taşınmazlarında içerisinde konumlu bulunduğu ana gayrimenkulün tamamı için verilmiş olan 08.05.1978 tarih 2/1 sayılı toplam 3.865 m2 alan için verilmiş olan inşaat ruhsatının olduğu Seyhan Belediyesi Ruhsat Biriminde bulunan görevli memurdan şifahen öğrenilmiştir. Yapının eski olması, evrakların yırtık çoğunun yanmış olması nedeni ile



ruhsat fiziki olarak alınamamış olup, sözlü olarak ifade edilmiştir. Web Tapu Portal sisteminde bulunan ana gayrimenkule ait 08.05.1978 tarih onaylı proje incelenmiş olup, bilginin doğruluğu teyit edilmiştir.

Raporumuzun "2.3.2. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

Konu taşınmazların "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmamaktadır. Taşınmazlar tapu kaydına kat irtifaklı olarak işlidir.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu ana gayrimenkulün 29.06.2001 tarihi öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetime tabi değildir.

2.3.9 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkuller proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu yapılara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

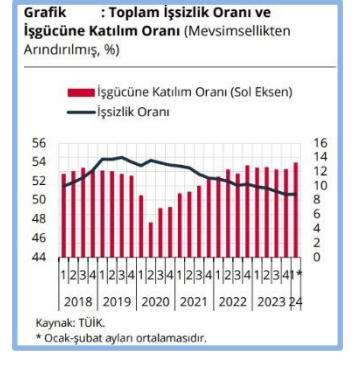
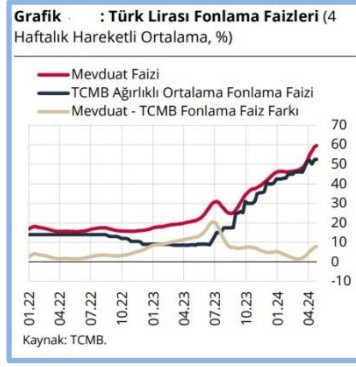
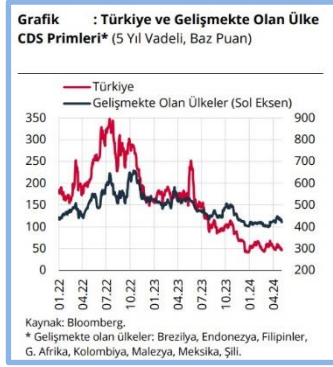


3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.



Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																				
2019					2020				2021				2022				2023			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında



%68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kısımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı



döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farıllık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

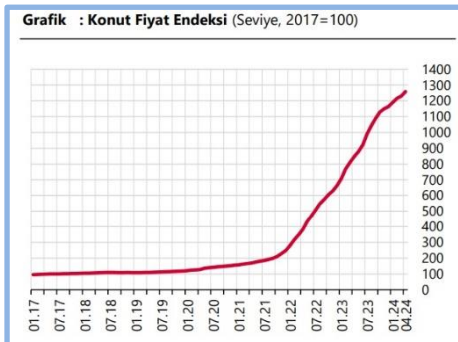
Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

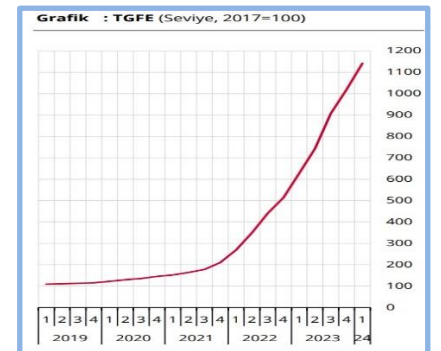
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.



Kaynak: TCMB



- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.



- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Seyhan İlçesi

Seyhan, Türkiye'nin 5. Büyük ilçesi olup, Adana Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır. İlçe merkezi konumda, tüm arterlere yakındır. Adana'nın ilk yerleşim yeri olan ilçenin, doğusunda, Yüreğir, batısında, Tarsus, kuzeyinde Çukurova, güneyinde Karataş ilçeleri ile sınır komşusudur. Sanat ve Kültür açısından zengin olan ilçe bir çok kültür merkezini içerisinde barındırmaktadır. Bunlar; Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu'dur.

İlçe, bütün merkezi ulaşım alanlarına sahip olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik ve İl Emniyet Müdürlüğü de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.2.2 Cemal Paşa Mahallesi ve Yakın Çevresi

Cemal Paşa Mahallesi, Adana'da Seyhan ilçesinde bulunan bir mahalledir. Adana'da sosyal yaşamın önemli merkezlerinden biri olan semtte, Atatürk Caddesi, Cemal Paşa Bulvarı, Gazi Paşa caddesi bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller, genel itibariyle 30-40 yıllık eski binaların mevcut olduğu bölge içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresi şehrin en önemli bölgelerinden olup, çevresinde benzer özelliklerdeki 15 - 30 yıllık binalar, Büyükşehir Belediyesi Valilik, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 7-9 katlı yapılar, iç kısımlarda ise 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Şehrin en eski yerleşimlerinden biri olan bu bölgede binaların normal katları büro, zemin katları dükkan olarak tercih edilmektedir. Bölge genelde orta ve üst gelir grubu tarafından yatırım ve yerleşim amaçlı olarak talep görmektedir. Taşınmaza yakın konumda olan Atatürk Caddesi üzerinde ticari potansiyel üst seviyelerdedir. Atatürk Caddesi üzerinde genel olarak araç ve insan yoğunluğu yaşanmaktadır.

Cemal Paşa Mahallesi, Adana'da kültür ve sanat etkinliklerinin yoğun olarak düzenlendiği ve ilgi gördüğü semtlerin başında gelmektedir. Birçok büyükelçilik binası semtin sınırları içerisinde yer almaktadır.

3.2.3 Ulaşım

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için; Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinden doğu yönünde devam edilerek Ziya Paşa Caddesi ile Turhan Cemal Beriker Bulvarının kesiştiği ışıklı kavşağa varılır. Doğru yönünde yaklaşık olarak 235 metre ilerlenerek sola Atatürk caddesine sapılır. Kuzey yönde 1:00 km devam edilerek sağ kol üzerinde bulunan konu taşınmazların da içerisinde konumlu bulunduğu Ülcas Apartmanına ulaşım sağlanır. Ana gayrimenkul Gayrimenkul toplu taşıma ve özel araç ile yüksek erişilebilirliğe sahip olup, cepheli olduğu cadde ve sokakların yaya sirkülasyonu düşük-orta, araç sirkülasyonu yüksek seviyededir.

Taşınmazların yakın çevresinde Mustafa Kemal Bulvarı, Adnan Menderes Kapalı Spor Salonu, Seyhan Merkez Parkı, Adana Büyükşehir Belediyesi bulunmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.



3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Konu taşınmazlar, Seyhan ilçesi, Cemal Paşa Mahallesi, 756,00 m² alanlı 1456 ada, 192 numaralı parsel üzerinde yer almaktadır. Parseller üzerinde yer alan 62 dış kapı numaralı Ülcas Apartmanı toplam 22 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu gayrimenkuller; Adana ili, Seyhan ilçesi, Cemal Paşa Mahallesi sınırlarında konumlu olan 756,00 m² alanlı 1456 ada 192 parsel üzerinde " Bodrum+Zemin+Asma Kat+9 Normal Kat + Çekme katlı "Tarla" vasıflı ana gayrimenkulde 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı meskenlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların konumunun doğruluğu Web Tapu Portal sisteminde bulunan mimari projesinden tespit edilmiştir.

Mimari projesine göre 1456 ada 192 parselde konumlu ana gayrimenkul bodrum + zemin + asma kat + 9 normal kat + çekme kat olmak üzere 13 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; taşınmazın bodrum katında; sığınak, 1 ve 2 nolu dükkan eklentisi ve kalorifer dairesi, zemin katında; 1, 2, ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, kapıcı dairesi ve bina girişi, asma katında; 1 ve 2 nolu dükkan eklentileri, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9. Normal katında; her katta 2' şer adet mesken, çekme katında; 22 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken olmak üzere ana gayrimenkulde, toplam 22 adet bağımsız bölüm (19 Adet Mesken 3 Adet dükkan) bulunmaktadır. Ana bina girişi zemin kat kotundan, kuzey cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı, ferforje doğrama cam kapıdır. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

Genel Özellikler	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 38
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: - 3.865 m ² (Yapı ruhsat alanı)
Toplam Kat Adedi	: 13 Kat (1 bodrum kat + zemin kat + Asma Kat + 9 normal kat + Çekme kat)
Dış Cephe	: Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	: Mevcut değil
Asansör	: Mevcut (1 adet)
Jeneratör	: -
Yangın Merdiveni	: -
Otopark	: Yok



Ana Taşınmaz Konumu



3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

4 Nolu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu taşınmazlardan 4 b.b no.lu ''mesken'' nitelikli taşınmaz, onaylı mimari projesine göre; birinci kat kuzeyden verilen bina girişine göre, arka tarafta, güney ve batı cepheli, asansörden inince sağ cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc, hizmetli odası, antre ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 180 m² kullanım hacmine sahiptir.

5 Nolu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu taşınmazlardan 5 b.b no.lu ''mesken'' nitelikli taşınmaz, onaylı mimari projesine göre; birinci kat kuzeyden verilen bina girişine göre, ön tarafta, kuzey ve batı cepheli, asansörden inince sol cephede yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc, hizmetli odası, antre ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 180 m² kullanım hacmine sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazların kat, konum açısından projesi ile uyumlu, kullanım açısından uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemesinde 4 ve 5 nolu mesken nitelikli taşınmazların, aradaki duvar iptal edilerek birleştirilmiş girişi 4 nolu bb üzerinden verilmiştir. Ayrıca, taşınmazların iç tefrişat özelliklerinde, kısmen değişiklikler yapılarak büro olarak kullanılmak üzere düzenlediği görülmüştür. Ancak, taşınmazların güncel hali ile kullanılmadığı tespit edilmiştir.

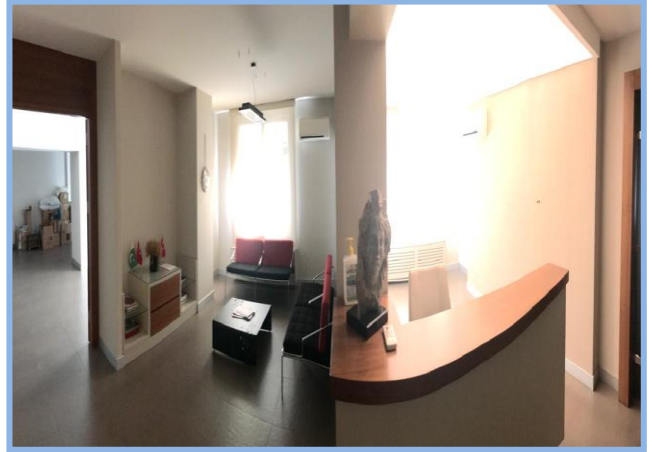
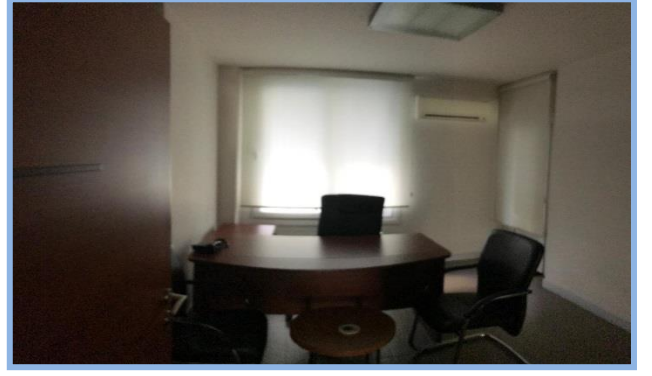
Yapılan değişikliklerin basit tadilat ile giderilecek değişikliklerdir.

Taşınmazların iç özelliği olarak; Taşınmazın tüm yer zemini seramik kaplama olup, duvarlar ve tavan sıva üzeri saten boyalıdır. Dışkapı çelik kapı olup, iç kapılar ahşap pencereler pvc doğramadan imal edilmiştir. Mutfak dolapları, ahşap olup, tezgah suni mermerdir.

Blo k	Kat	B.B.N o	Proje Alanı(m2)	Asma Kat(m2)	Toplam Proje Alanı (m2)	İlave Asma Kat Alanı(m2)	İlave Ortak Alanı(m2)	Toplam Alan(m2)
-	1. Normal	4	180	0	180	0	0	180
-	2. Normal	5	180	0	180	0	0	180
Toplam			360	0	360	0	0	360

FOTOĞAFLAR





3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

1456 ada 192 parsel Ülcas Apartmanında konumlu 4 ve 5 bağımsız bölüm nolu mesken nitelikli taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde, kat, konum ve alan açısından projesi ile uyumlu, kullanım açısından uyumsuz olduğu tespit edilmiş olup, taşınmazların aradaki duvar iptal edilerek beraber büro olarak kullanılmak üzere düzenlendiği görülmüştür. Ancak basit tadilat ile projesindeki kullanımına uygun hale gelebilecektir. Bağımsız bölümlerin gabarisinde bir değişiklik olmamış sadece iç duvarların bazıları kaldırılmıştır.

Ancak güncel itibarı ile taşınmazlar kullanılmamaktadır.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz olan 1456 ada 192 parsel Ülcas Apartmanı 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler mesken nitelikli olup mahalinde büro olarak kullanılmaktadır. Ancak basit tadilat ile projesindeki kullanımına uygun hale gelebilecektir. Bağımsız bölümlerin gabarisinde bir değişiklik olmamış sadece iç duvarların bazıları kaldırılmıştır. Bölgede mesken nitelikli taşınmazların genellikle büro olarak kullanıldığı görülmüştür.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası gayrimenkulün mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.



4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Ulaşımının kolay olması,
- + Ticari hareketliliğin bulunduğu bölgede konumlu olmaları

Zayıf Yönleri

- * Taşınmazların eski binada konumlu olması
- * Yapı kullanma izin belgesinin olmaması ve kat mülkiyetine henüz geçilmemiş olması.

Fırsat

- + Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin gelişen bir bölge olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu taşınmazlar mesken niteliklidir. Ancak yerinde büro olarak kullanılmaktadır. Değerleme yapılır iken bölgede ofis nitelikli ve ofis kullanımına uygun mesken nitelikli taşınmazların satış fiyatları araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Büro Emsalleri

No	Konum	Durum	Bulunduğu Kat	Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m²)	Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Cemal Paşa Mahallesi	Satılık	Giriş Kat	110	3.250.000	29.545	Konu taşınmazlara yakın bölgede Cemal paşa üzerinde konumlu 125 m2 alana sahip olduğu beyan edilen 110m2 olduğu düşünülen ve 2+1 hacimli büro 3.250.000 TL bedell ile satışa sunulmaktadır. (Emsal taşınmaz 30 yaş üzeridir.) İlgili Telefonu : Realty World Riva Gayrimenkul: 0 541 458 77 44)
2	Cemal Paşa Mahallesi	Satılık	4.Normal Kat	350	12.500.000	35.714	Konu taşınmazlarla aynı bölgede Cemalpaşa caddesi üzerinde konumlu bulunan binanın doğu cephesinde konumlu 350 m2 alana m2 alana sahip olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen 5+2 hacimli büro 12.500.000 TL bedell ile satışa sunulmaktadır. (Emsal taşınmaz 30 yaş üzeridir.) İlgili Telefonu : Tamgüç Gayrimenkul: 0 544 172 78 12)
3	Atatürk Caddesi	Satılık	1.Normal Kat	140	3.800.000	27.143	Konu taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk caddesine bir parsel konumunda bulunan içi yapılı 140 m2 alana sahip olduğu beyan edilen ve doğru olduğu düşünülen 3+1 hacimli büro 3.800.000 TL bedell ile satışa sunulmaktadır. (Emsal taşınmaz 30 yaş üzeridir.) İlgili Telefonu : Saymax Gayrimenkul: 0 535 947 40 33
4	Gazi Paşa Caddesi	Satılmış	1.Normal Kat	130	3.200.000	24.615	Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede 1 hafta önce konu taşınmazlarla yakın bölgede Cemal Paşa caddesinin bir parsel arkasında konumlu 3+1 hacimli 145m2 olduğu söylenen 130m2 büronun 3.200.000 TL bedel ile satıldığını beyan etmiştir. (Emsal taşınmaz 30 yaş üzeridir.) İlgili Telefonu : Saymax Gayrimenkul: 0 535 947 40 33
5	Atatürk Caddesi	Satılık	1.Normal Kat	140	4.500.000	32.142	Konu taşınmazlarla aynı bölgede Atatürk caddesi üzerinde, konumlu bulunan içi yapılı lüks 160 m2 olduğu söylenen 140m2 olduğu düşünülen ve 3+1 hacimli büro 4.500.000 TL bedell ile satışa sunulmaktadır. (Emsal taşınmaz 30 yaş üzeridir.) İlgili Telefonu : Emlak Market: 0 532 565 47 37



6	Cemal Paşa Caddesi	Satılık	4.Normal Kat	210	5.500.000	26.190	Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan içi yapılı lüks 220 m2 alana sahip olduğu beyan edilen 210 m2 olduğu öngörülen büro 5.500.000 TL bedel ile satışa sunulmuştur. İlgili Telefonu: 0552 759 16 03
7	Beyan	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, Atatürk caddesinin, Adananın en işlek caddelerinden biri olduğunu, kuzeye çıkıldıkça fiyatın konumu gereği arttığı, Adana'nın en önemli noktalarının bu bölgede birleştiğini ve ticari etkinliğin fazla olduğunu beyan etmiş olup, bu bölgede mesken nitelikli taşınmazların bölgenin konumu nedeni ile yerinde büro olarak kullanıldığı, ancak bölgenin Adananın eski yerleşim yeri olması nedeni ile eski binaların yoğunlukta olduğunu beyan etmiş, yaşanan Maraş depreminin de etkisi ile fiyat artışlarının istenildiği gibi yaşanmadığı, yada yüksek pazarlık paylarına satışa konu edildiğini söyleyerek m2 birim fiyatlarının 25.000 TL/m2 ile 30.000 TL/m2 arasında değiştiğini belirtmiştir. İlgili Telefonu : Görgün Emlak: 0 (532 201 44 98					

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

* Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

** Emsallerde ortak alan(merdiven holü, kat holü, asansör boşluğu vb.) alanlar düşülerek hesap edilmiştir.

*** Emsallerde iç özelliklerin yapıları olması veya konumu sebebi ile birim değerlerinde değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiş olup şerefiyelendirmede bu durum dikkate alınmıştır.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki.

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "mesken ve büro" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsalar araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin(konumda/lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları



değerlemede dikkate alınmalı)tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb.unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına]tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsaller ve gayrimenkul alım satımıyla uğraşan kişiden alınan bilgiler incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış fiyatları arasındaki %5-20 fark olduğu düşünülmektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalardan edinilen bilgilere göre; son dönemde yaşanan Maraş depremi ve Maraş depremi ile birlikte gelen Adana depremi sonrası özellikle eski binaların satışının durma noktasına geldiği, ayrıca ekonomide yaşanan krizin alım gücünü düşürdüğü, yeni binaların daha fazla rağbet gördüğü bilgisi emlak bilirkişilerinden öğrenilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalardan edinilen bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede mesken nitelikli özellikle cadde cepheli konumda olan taşınmazların büro olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, bina yaşına ve alan büyüklüğüne ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin; kent merkezine, ana yollara, göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Emsallerin Yaşı ve İşçilik Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yaşı ve işçilik durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alanına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alan büyüklüğü göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında, değerleme konusu gayrimenkulün yaşına, işçiliğine, konumuna uygun emsaller araştırılmış ve bölgedeki gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan görüş doğrultusunda, gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

Konu Gayrimenkulün Şerefiyelendirme Çalışması						
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3	4	5	6
Satış Fiyatı (TL)	3.250.000	12.500.000	3.800.000	3.200.000	4.500.000	5.500.000
Alanı (m ²)	110	350	140	130	140	210
Satış Fiyatı (TL/m ²)	29.545	35.714	27.143	24.615	32.143	26.190
Pazarlık Payı	5%	20%	5%	0%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL/m ²)	28.068	28.571	25.786	24.615	28.929	23.571
Konumu	0%	0%	10%	10%	0%	0%
Alanı ve Geometrisi	-5%	15%	-2%	-3%	-2%	5%
Yapılaşma Şartları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-5%	15%	8%	7%	-2%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	26.665	32.857	27.849	26.338	28.350	24.750
Ortalama (TL/m²)						27.801

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı satış değerinin 27.800 TL/m² olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." Belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi** kullanılacaktır.

6.2 Pazar Yaklaşımı

6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konum, bina yaşı, işçilik durumu, alan ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan mesken/büro emsalleri; "konum, parsel özellikleri, bina yaşı ve işçilik ve alan büyüklüğü" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık ve satılmış emsallerin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)	Toplam ~ (TL)
4 Nolu bağımsız bölüm	180,00	27,800	5.004.000	5.000.000
5 Nolu bağımsız bölüm	180,00	27,800	5.004.000	5.000.000
				(Tam Hisse) (TL) ~10.000.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkullere toplamda KDV hariç **10.000.000 TL Pazar değeri** takdir edilmiştir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.



6.4 Gelir Yaklaşımı

6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,



- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "**Büro**" ve "**Mesken**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkuller mesken niteliğinde olup, mahallinde büro olarak kullanılmaktadırlar. İki bağımsız bölümün değerlemesi ayrı ayrı yapılmış olup, Değer takdir edilirken projesine uygun hale getirme maliyeti dikkate alınmıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın bugünkü pazar değeri tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo	Değer (TL) – KDV hariç	
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	10.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam satış pazar değeri için **10.000.000.-TL (On Milyon.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu, 1456 ada 192 parsellerde bulunan taşınmazlar için Seyhan Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmada, taşınmaza ait mimari proje verilmemiş olup, taşınmazlara ait mimari projenin taranarak Web Tapu portal sistemine yüklendiğini, taşınmazların çok eski olması nedeni ile en sağlıklı incelemenin sistem üzerinden yapılabileceği beyanı alınmıştır. İlgili belediye yapı ruhsat biriminde yapılan incelemede ise ana gayrimenkulün tamamı için verilmiş olan inşaat ruhsatına ulaşılmış olup, yapı kullanma izin belgesinin olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir. Taşınmazlar tapu kaydına kat irtifaklı olarak işli olup kat mülkiyetine geçmemiştir. İskan belgesinin alınarak kat mülkiyetine geçilmesi önerilmektedir.

Ayrıca yakın dönemde yaşanmış olan maraş depremi nedeni ile Adana İli depremden etkilenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki binaların da eski olması göz önünde bulundurularak internet sitesinden deprem hasar tespit kontrolü yapılmıştır. Binanın yapı kontrolden geçmemiş olduğu, görülmüştür. Binanın dışardan yapılan incelemesinde herhangi bir hasar görülmemiş olup, ancak bina hasar tespit kontrolünün ilgili bilirkişiler tarafından yapılması önerilmektedir.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında aşağıdaki kısıt bulunmaktadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemezler.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)



7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması hariç, devredilmesi konusunda aşağıdaki kısıtlama bulunmaktadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)

7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bağımsız bölüm niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor konusu gayrimenkulde tam mülkiyet söz konusudur. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) yatırımlara ilişkin esaslar 18. Maddesi 1. Fıkra (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

tapuda "Tarla" vasıflı ana gayrimenkul içerisinde konumlu 4 ve 5 b.b. numaralı bağımsız bölümlerdir. Gayrimenkuller tapuda mesken niteliğinde olup mevcutta büro olarak kullanılmaktadır. Bölgede genellikle benzer kullanımlar yaygındır.

Konu değerlendirme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.



7.9 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² 've Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² 've Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

***Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda, konu gayrimenkullerden 4 ve 5 numaralı bağımsız bölümler mesken nitelikli olup, net alanları 150 m²'nin üzerinde kaldığından KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu

2 Adet Bağımsız Bölümün Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (31.12.2024 tarihli)	10.00.0000	12.000.000 TL

KDV Oranı; 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar için, %20, olarak uygulanmıştır

- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Arzu YAVUZ
Lisans No: 407035

Hüsniye BOZTUNÇ
Lisans No: 400811

Mehmet Onur Çakmaklı
Lisans No: 401232

9. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. İmar Durumu
5. Mimari Proje Görselleri
6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

The screenshot shows a web application interface for parcel search. A map of Adana is displayed in the background. A pop-up window titled "Öznitelik Bilgisi" (Characteristic Information) is overlaid on the map. The window contains a table with the following data:

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Adana
İlçe	Seyhan
Mahalle/Köy	Cemalpaşa
Mahalle No	128180
Ada	1458
Parsel	192
Tapu Alanı	758,00
Nitelik	Tarla
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Pafta	20

At the bottom of the pop-up window, there is a green button labeled "Favorilere ekle" (Add to Favorites).



2.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2024-09:50



Kayıt Oluşturan: MEHMET ONUR ÇAKMAKLI (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1839241333832	20241213-824-F01623	133383

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	1456/192
Taşınmaz Kimlik No:	8368635	AT Yüzölçümü(m2):	756.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//4
Cilt/Sayfa No:	47/4556	Arsa Pay/Payda:	10/255
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemezler. (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çukurova 1.Bölge(Kapatıldı) - 17-10-2007 14:01 - 25765	

1 / 2



MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148198681	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 19-07-2011 20333	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -9Umpwzh3SI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:57



Kayıd Oluşturan: BÜLENT BİLİCİ (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1456/192
Taşınmaz Kimlik No:	8368638	AT Yüzölçümü(m2):	756.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEMALPAŞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//5
Cilt/Sayfa No:	47/4557	Arsa Pay/Payda:	10/255
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çukurova 1.Bölge(Kapatıldı) - 17-10-2007 14:01 - 25765	

1 / 2



MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
145167176	(SN:6871031) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-06-2011 18153	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_Yr20Sx6glx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 62 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 4 - Kullanım Amacı : Me



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
203456678	1456	192	-	-	Bina Ana Giriş	-	ÜLCAS APT.	62	1008402701	4	Mesken	Özel	Bilinmeyen	7	

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1008402701

ADANA / SEYHAN / CEMALPAŞA MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 62 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 5 - Kullanım Amacı : I



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
203456678	1456	192	-	-	Bina Ana Giriş	-	ÜLCAS APT.	62	1000902955	5	Mesken	Özel	Bilinmeyen	8

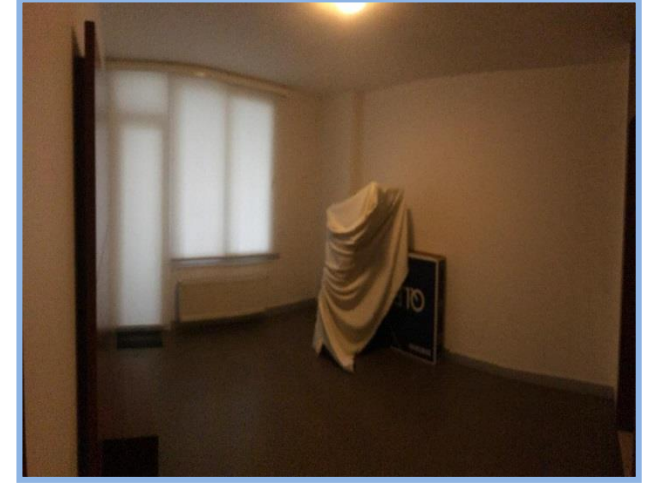
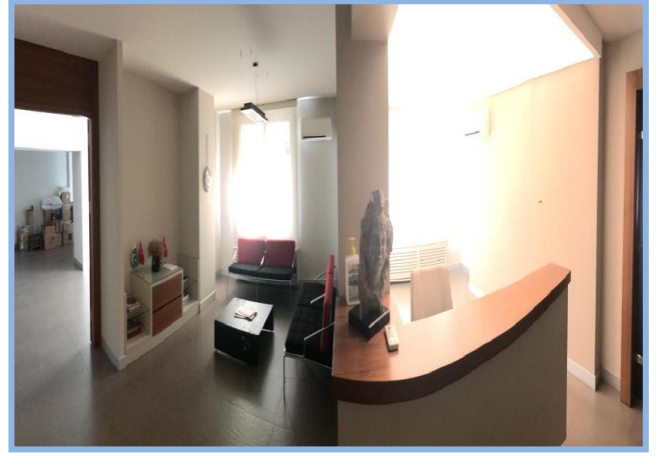
Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1000902955



3.FOTOĞAFLAR





4. İMAR DURUMU



5-MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ

İ.M.M.C.D. 20

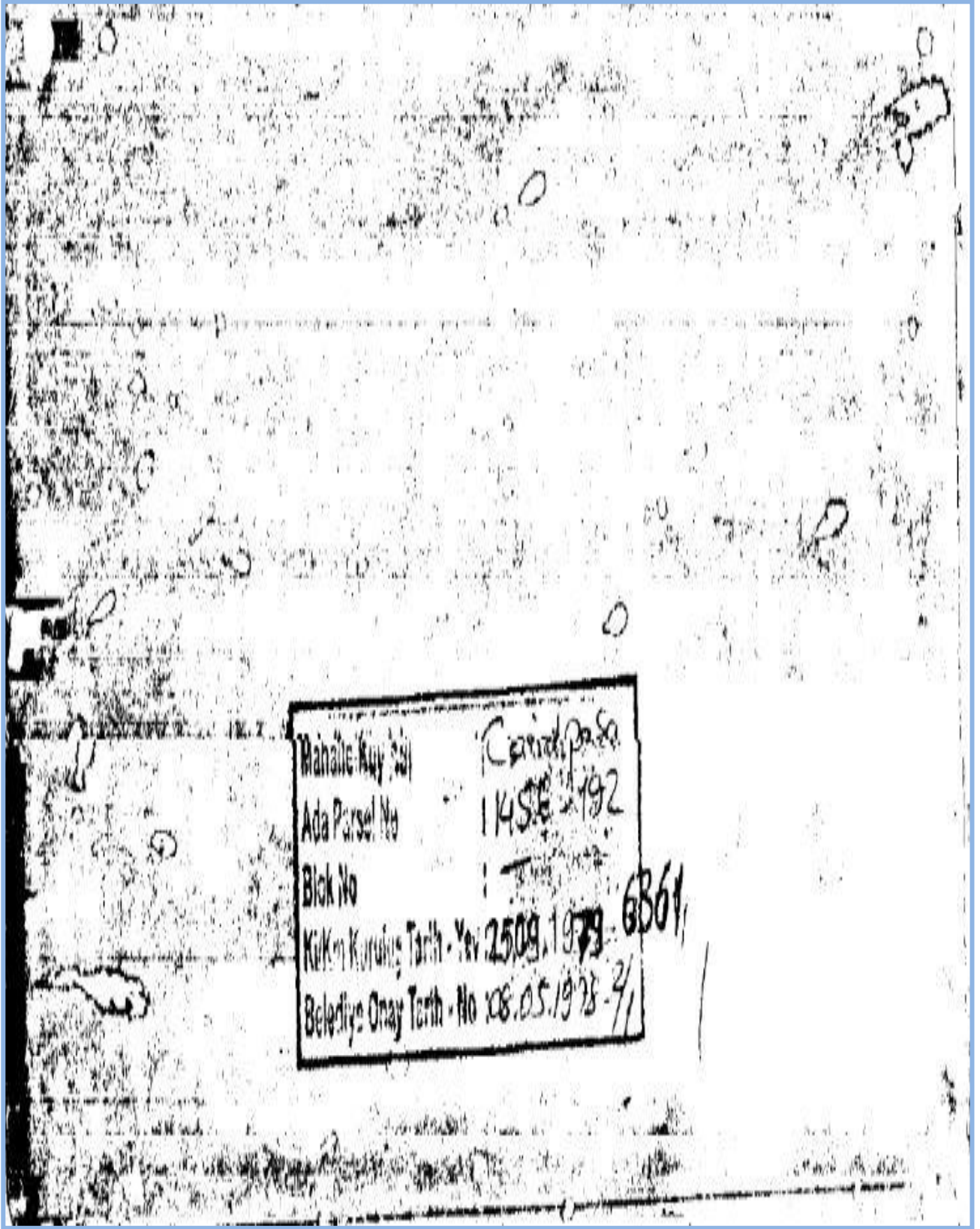
BELEDİYE ONAYI

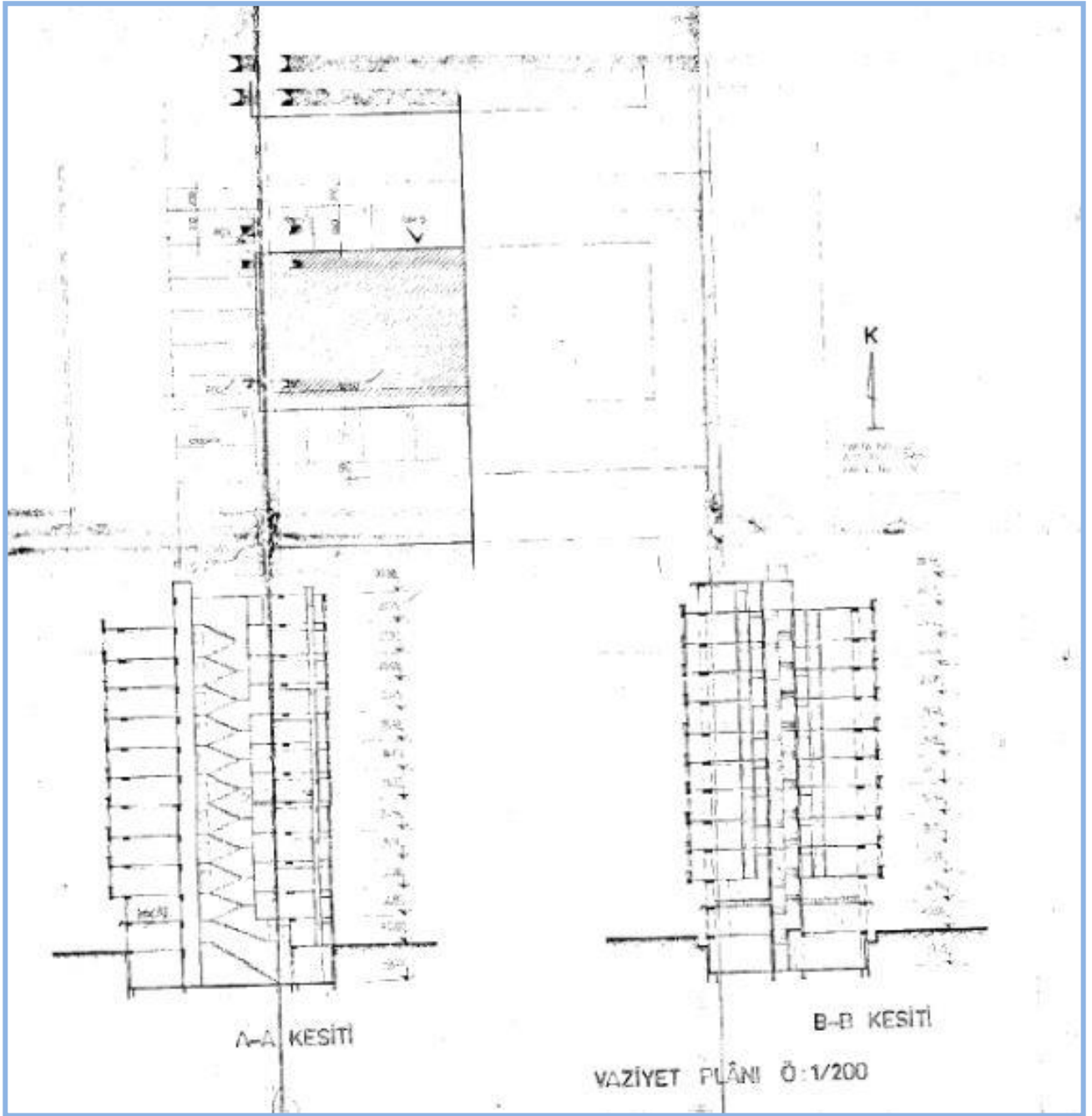
ERMİKSAN APT. İNŞAATI No:2

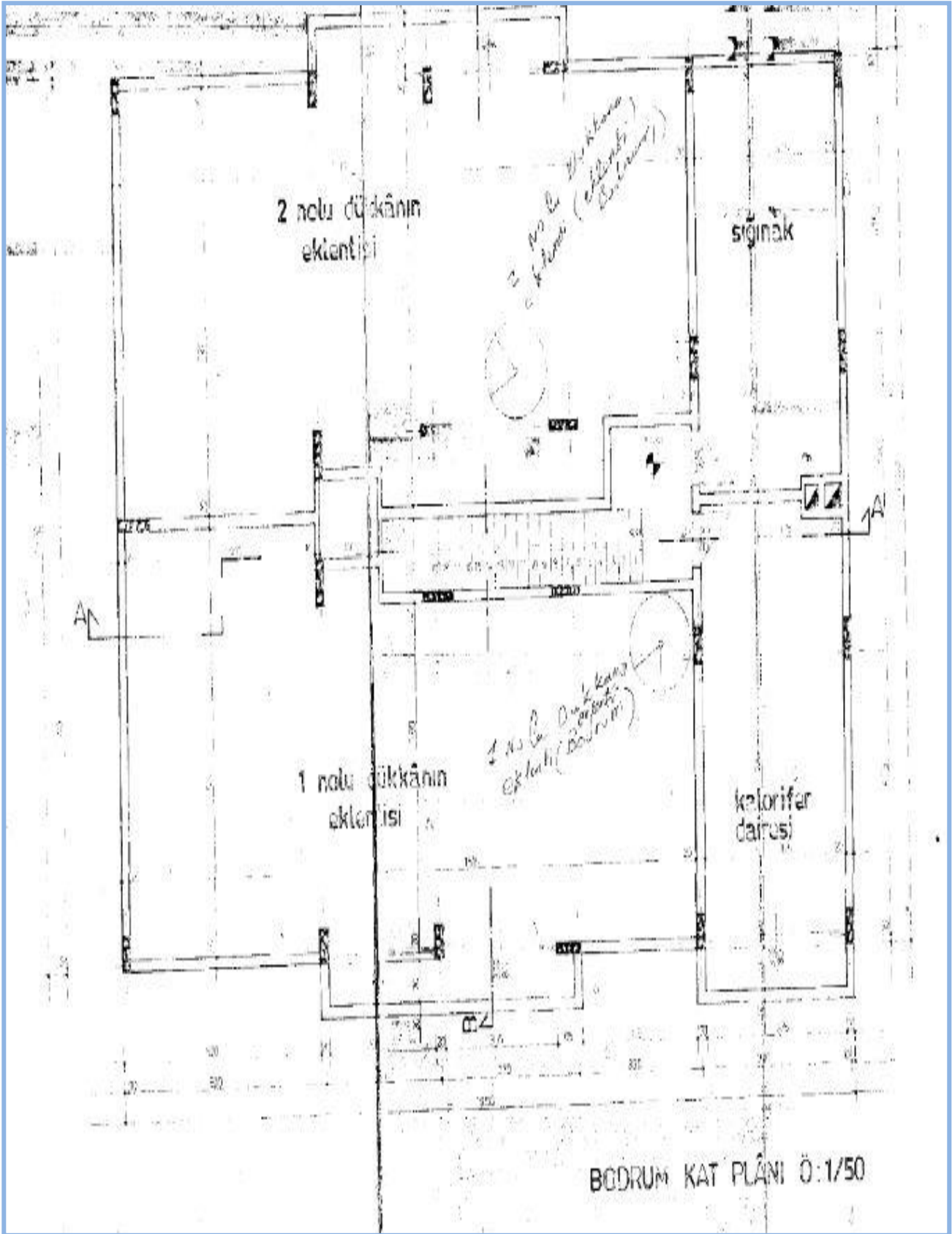
MİMARİ TATBİKAT PROJESİ

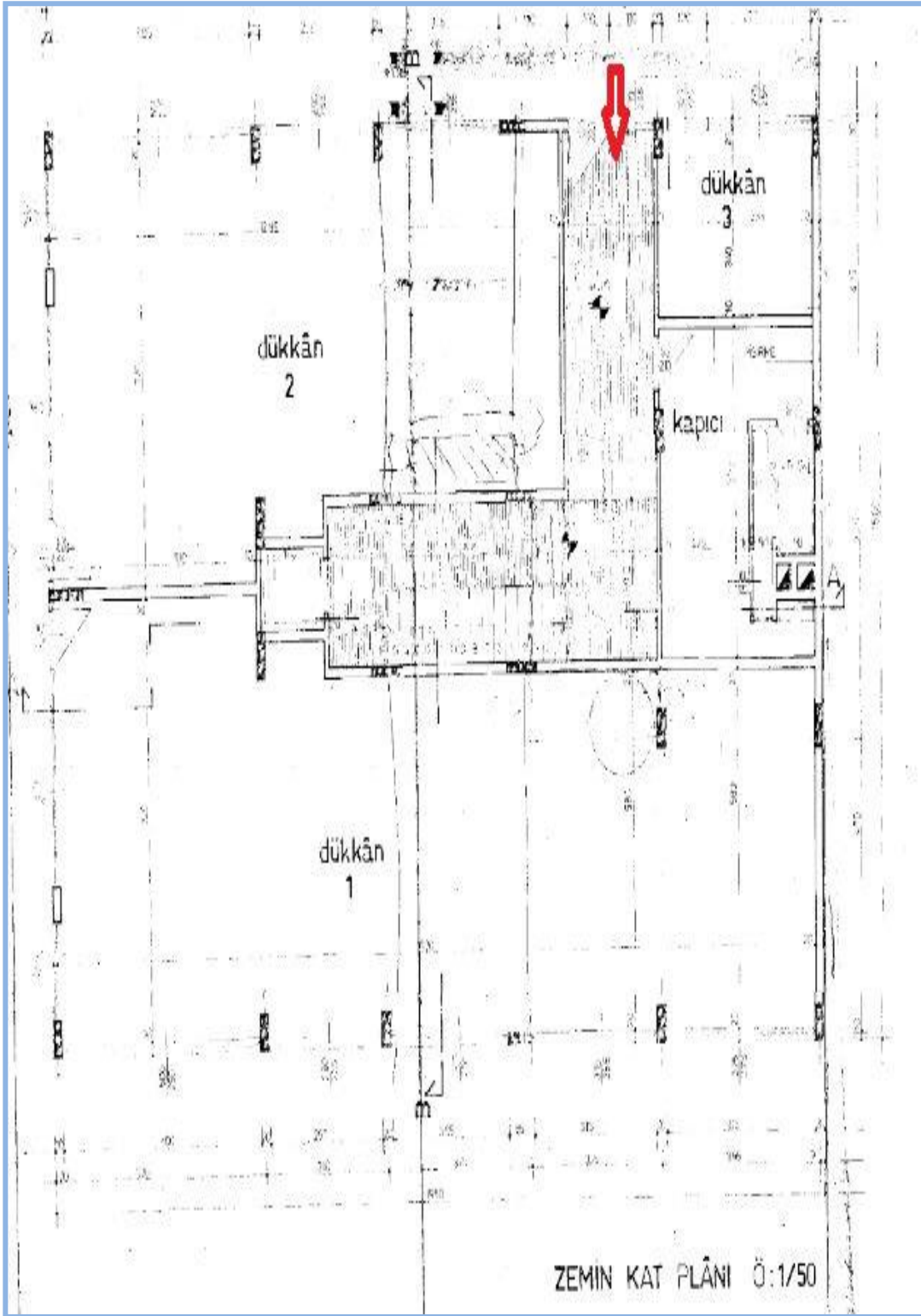
Y. Müh. Mimar Necati Efe

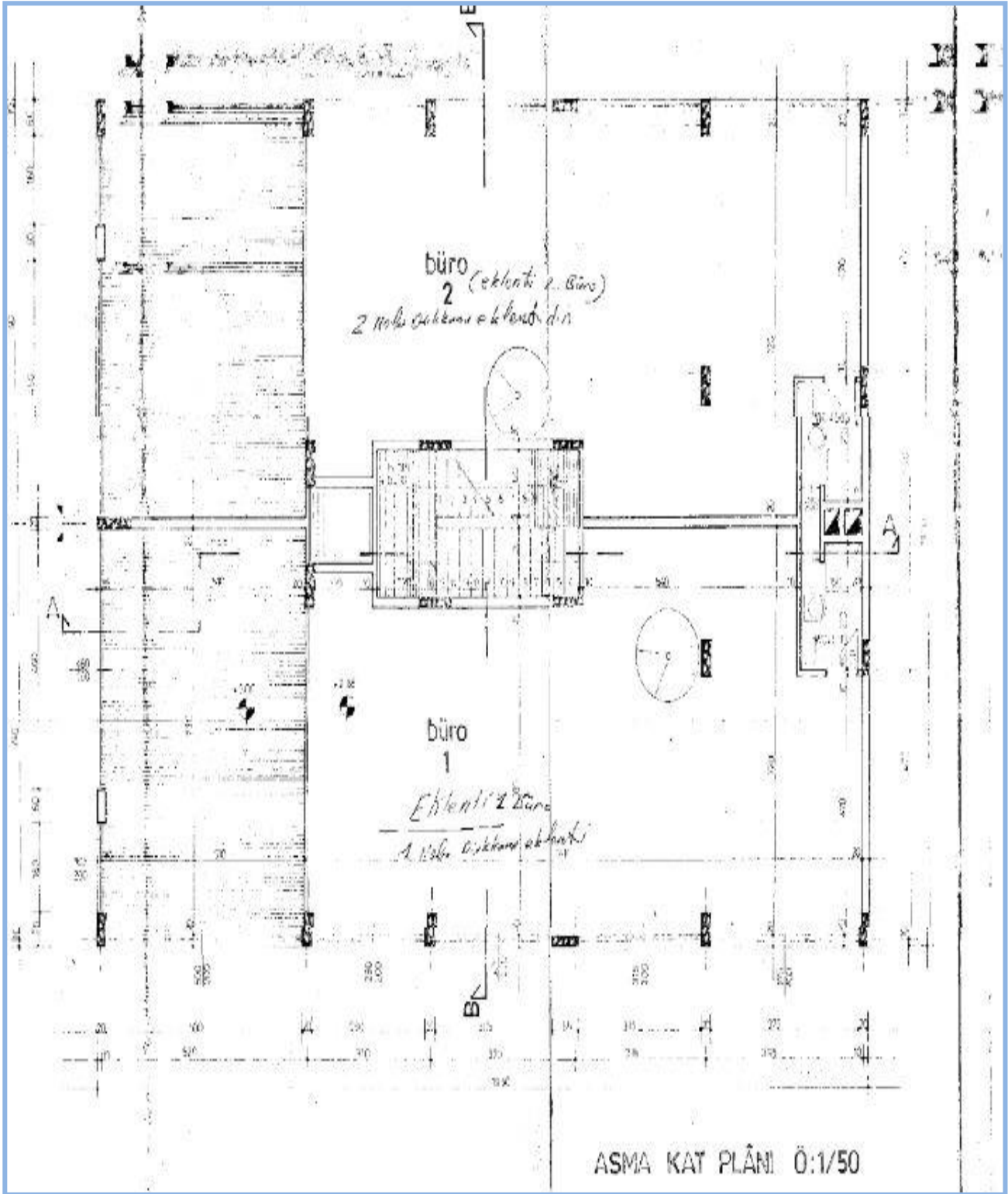
Ziyapasa Bulvarı No.30 ADANA

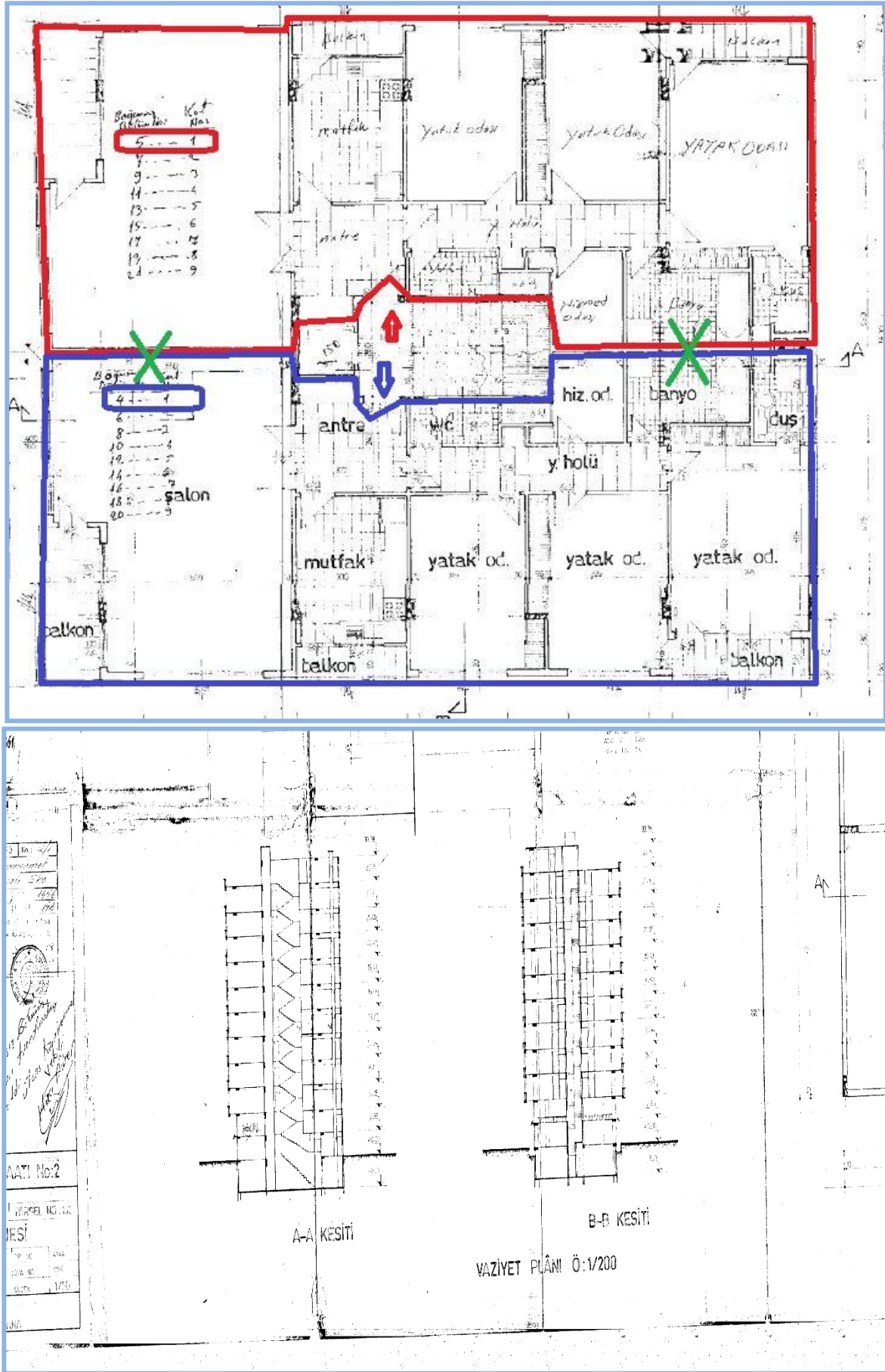












5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Kurumu

Tarih : 21.07.2017

No : 407035

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Arzu YAVUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.11.2022

Belge No: 2022-01.10463

Sayın Arzu YAVUZ

(T.C. Kimlik No: 24226921154 - Lisans No: 407035)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400811

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hüsniye GÜRSES

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.08.2024

Belge No: 2024-01.13481

Sayın Hüsniye BOZTUNÇ

(T.C. Kimlik No: 10238330886 - Lisans No: 400811)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010

No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010

No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

