



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**AYDIN İLİ
KUŞADASI İLÇESİ
HACİFEYZULLAH MAHALLESİ
476 Ada, 125 Parsel
Numaralı**

**ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN
" DEĞERLEME RAPORU"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	4
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	11
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	12
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	12
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	12
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	13
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	13
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	13
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	13
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	15
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	15
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	15
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	15
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	15
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	15
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	15
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	15
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	15
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	15
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	15
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞHATA! YER İŞARETİ TANIMLANMIŞ SONUÇ	15
8.	SONUÇ	15
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	15
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	16

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 Parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 Parsel; Değerlemeye konu parsel 23.111,65 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	: 12.02.2019
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 10.630.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 15.02.2019
RAPORUN NUMARASI : 2019_00014
DEĞERLEME TARİHİ : 12.02.2019

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : Şiyar Süleyman DOĞAN
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Şeref EMEN
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : Bu değerleme raporu Rüştü Kazım Yücelen Caddesi No:23
Akdeniz/MERSİN Adresinde faaliyet gösteren Özbal Çelik
Boru Çelik Sanayi Ticaret ve Tahhüt A.Ş için hazırlanmıştır

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

AYDIN İLİ



Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehri. Nüfusu 2017 itibarıyla 1.080.839 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batı kısmına konumda bulunur ve Ege Bölgesi'nde yer alır.

Türkiye'nin batısında yer alan illerimizden birisi olan Aydın ili, ülkemizin Ege Bölgesinde yer almaktadır. Ege Denizine kıyısı olması, Büyük Menderes nehrine sahip olması ve turizm açısından (Kuşadası, Didim) Türkiye'nin önemli noktalarından birisi olması Aydın'ı çok kritik bir şehir haline getirmiştir. Büyük Menderes nehri ve ovasından dolayı tarım açısından da oldukça gelişmiş bir durumdadır.

Coğrafi konumu nedeniyle ilk çağlardan beri önemli bir yerleşim merkezi olan Aydın'ın kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, Güneyinde Muğla yer alır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyıları çizer. İlin denizden yüksekliği 40 metredir.

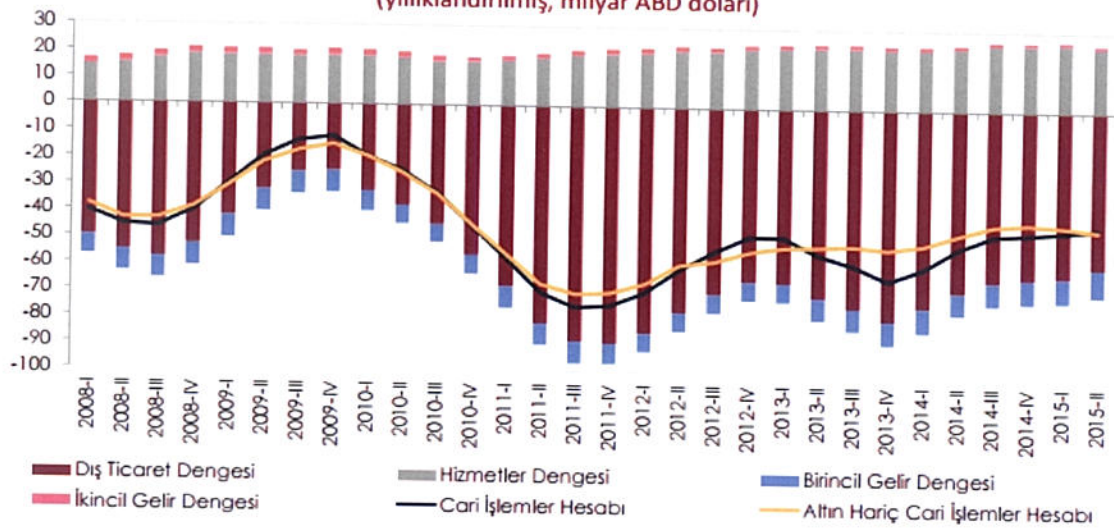
Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Bunun yanında zeytin, incir, turuncgiller, kestane vb. kırsal kesimde ise çam ve benzeri türler mevcuttur.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Cari işlemler açığı, 2016 yılı ikinci çeyreğinde daralma eğilimini azalarak devam ettirmiştir. Altın dış ticaretindeki iyileşme, cari açıktaki daralmanın temel nedenini oluşturmuştur. Altın dış ticareti hariç tutulduğunda ise, 12 aylık birikimli cari açık, ikinci çeyrekte bir önceki çeyreğe göre sınırlı bir artış göstermiştir.

Öte yandan, hizmetler dengesinin cari açığın azalma eğilimine yaptığı olumlu katkı, net seyahat gelirlerinin gerilemesinin etkisiyle ortadan kalkmıştır (Grafik 1).

Grafik 1. Cari İşlemler Hesabı ve Alt Kalemleri
(yıllıklandırılmış, milyar ABD doları)



Kaynak: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB).

Altın hariç tutulduğunda, ihracat yılın ikinci çeyreğinde azalış eğiliminde olmuştur. Bölge ülkelerinde ortaya çıkan jeopolitik ve ekonomik gelişmeler nedeniyle Irak'a ve Rusya'ya yapılan ihracatın yüksek oranda gerilemesi, Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde görülen zayıf büyüme oranları ve euronun ABD doları karşısındaki değer kaybının sürmesi nedeniyle AB ülkelerine yapılan ihracatın toparlanma hızının düşük kalması, ihracatın bu çeyrekteki azalış eğiliminin temel nedenlerini oluşturmuştur. Diğer taraftan, Rus rublesinde görülen önemli değer kaybına paralel olarak bavul ticareti gelirleri bu çeyrekte, geçen yılın aynı çeyreğine göre, azalışını devam ettirmiştir. Altın ihracatı ise geçen senenin aynı dönemine göre artış göstermiştir. Altın hariç tutulduğunda, ithalat harcamalarında geçen yılın üçüncü çeyreğinde başlayan azalış eğilimi bu yılın ikinci çeyreğinde, yavaşlayarak devam etmiştir. İç talep unsurlarının ılımlı seyretmeye devam etmesi ve düşen enerji fiyatlarının enerji ithalatını azaltması, ithalattaki gerilemenin temel nedenlerini oluşturmuştur. Altın ithalatı ise, bu çeyrekte, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre azalmıştır. Cari işlemler dengesinin dış ticaretten sonra en önemli belirleyicisi olan hizmetler kalemi, yılın ikinci çeyreğinde, azalma eğiliminde olmuştur. İkinci çeyrekte Rusya'dan gelen turist sayısında görülen önemli düşüşe rağmen, Almanya, İran gibi diğer ülkelere gelen turist sayısındaki artış ile toplamda gelen turist sayısı sınırlı bir düşüş göstermiştir. Ancak, gerek ortalama paket tur harcamasında görülen azalış gerek euronun değer kaybetmesinin yol açtığı olumsuz parite etkisi ile net seyahat gelirleri önemli oranda düşüş göstermiştir. Bu durum, hizmet gelirlerinin azalış eğilimine girmesinin en önemli nedeni olmuştur.

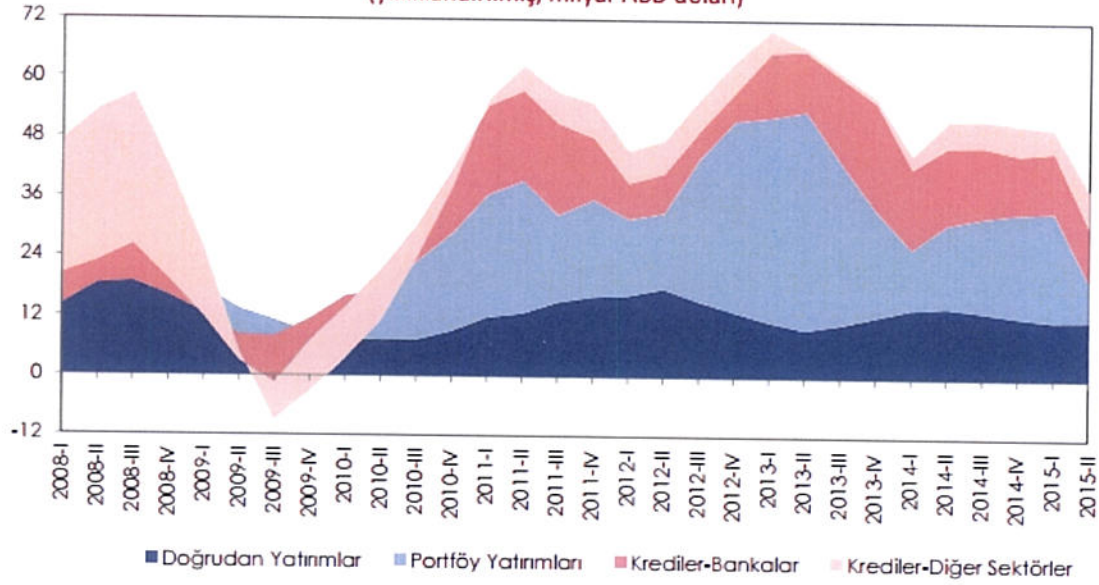
Doğrudan yatırım girişlerinde, geçen çeyrekte görülen yavaşlama bu çeyrekte de devam etmiştir. AB ülkelerinde artarak devam eden ekonomik durgunluk, doğrudan yatırım girişlerinin düşük düzeylerde seyretmesinin temel unsuru olarak öne çıkmaktadır (Grafik 3).

Bu çeyrekte, AB'nin yanı sıra enerji ihracatçısı ülkelere büyüme yönelik ortaya çıkan endişeler ve Yunanistan'ın kurtarma paketi üzerindeki belirsizlik, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarına etki eden temel unsurlardır. Enstrüman bazında bakıldığında, dönem toplamında, hisse senetlerinde bir miktar giriş gözlenirken, borç senetlerinde net çıkışlar gerçekleşmiştir.

Gerek bankacılık sektörünün gerek diğer sektörlerin yurt dışından kredi türü borçlanmalarında, 2015 yılı ikinci çeyreğinde, arz yönlü bir kısıt gözlenmemektedir. Bu dönemde bankacılık sektörü toplamda net borçlanıcı olurken, geçen çeyrek başlayan kısa vadeli kredi borçlanmasından uzun vadeli borçlanmaya kayış, bu dönemde ivme kazanmıştır. Bu gelişmede, Merkez Bankası'nın bankaların yurt dışı borçlanmalarının vadesini uzatmaya yönelik yaptığı düzenlemelerin etkisi olduğu düşünülmektedir. (Kutu 3) Öte yandan, diğer sektörler, ağırlığı uzun vadede olmakla birlikte hem kısa, hem uzun vadeli kredilerde net borçlanıcı yönde hareket etmişlerdir. Her iki sektörün borç çevirme oranları, yılın ikinci çeyreğinde 100'ün üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde sermaye girişlerindeki azalmanın etkisiyle, resmi rezervler azalış göstermiştir.

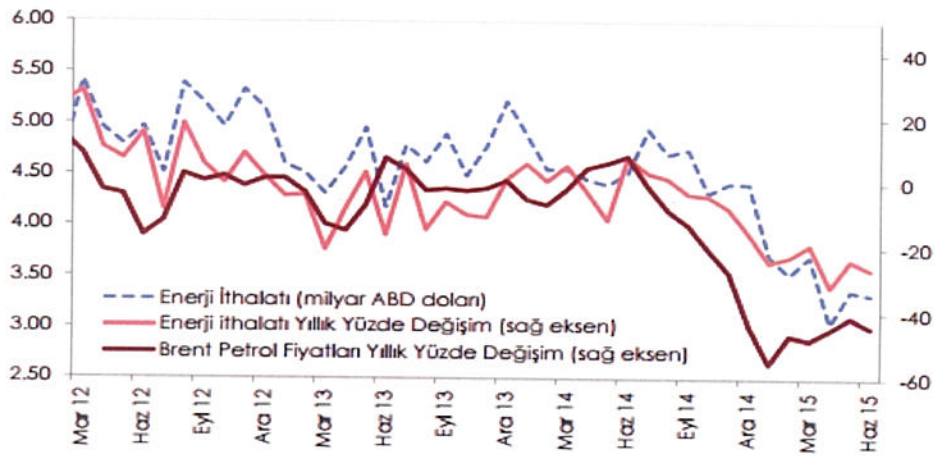
Grafik 3. Finans Hesabı Alt Kalemleri (Yükümlülükler)
(yıllıklandırılmış, milyar ABD doları)



Kaynak: TCMB.

Uluslararası ham petrol piyasalarında 2014 yılı ortalarında başlayan fiyat düşüşleri net enerji ithalatçısı olmasının yanı sıra yüksek cari açık sorunuyla karşı karşıya olan Türkiye için önemli bir gelişme olmuştur. Türkiye'nin ana ticaret ortaklarında yaşanan jeopolitik sorunlar ve ekonomik darboğaz nedeniyle ihracat artışlarının sınırlandığı bir dönemde ham petrol fiyatlarında gerçekleşen düşüşler dış dengenin iyileşmesi konusunda önemli bir fırsat sunmuştur. Bu kutuda söz konusu fiyat hareketlerinin Türkiye'nin enerji ithalatını ne ölçüde etkilemekte olduğu irdelenecektir. Brent ham petrol fiyatı 2014 yılı Haziran ayında 111,9 ABD doları/varil seviyesinde işlem gördükten sonra sert bir gerileme eğilimine girmiş ve yıllık yüzde 44,3 oranında azalarak 2015 yılı Haziran ayında 62,3 ABD doları/varil seviyesine düşmüştür. Türkiye'nin enerji ithalatı da petrol fiyatlarını takip ederek düşmeye başlamıştır. 2014 yılının Haziran ayında 4,5 milyar ABD doları olan aylık enerji ithalatı 2015 yılının aynı ayında yüzde 26,5 oranında gerilemeyle 3,3 milyar ABD dolarına düşmüştür (Grafik 1). Toplam enerji ithalatındaki düşüşün ham petrol fiyatlarındaki gerilemeden daha sınırlı olması ekonomik büyümeye bağlı olarak artan enerji talebinin yanı sıra petrol fiyatlarındaki düşüşlerin doğalgaz fiyatlarına gecikmeli yansımalarından kaynaklanmaktadır.

Grafik 1. Enerji İthalatı



Kaynak: TÜİK.

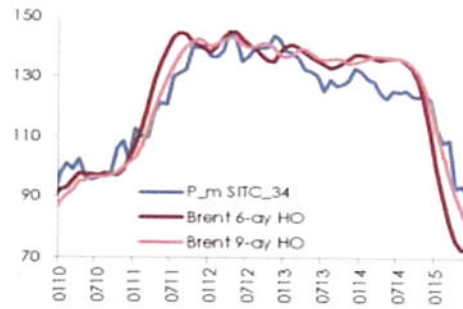
Uluslararası Standart Ticaret Sınıflamasında (SITC) 3 numaralı kalem mineral yakıtlar, yağlar ve alkali ürünlere ayrılmıştır. Bu başlık altında 33 numaralı alt kalem petrol ve petrolden elde edilen ürünleri, 34 numaralı alt kalem ise petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kapsamaktadır. Söz konusu ürün gruplarının ABD doları bazlı ithalat fiyatları incelendiğinde, petrol ve petrolden elde edilen ürünlerin fiyatlarının uluslararası Brent fiyatlarını çok yakından takip ettiği gözlenmektedir. Ne var ki, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarının Brent petrol fiyatı ile ilişkisinin biraz daha zayıf olduğu görülmektedir. Özellikle Brent fiyatlarının ani iniş ve çıkış yaptığı dönemlerde söz konusu alt kalem ithalat fiyatlarının gecikmeli olarak uluslararası Brent fiyatlarına yakınsadığı dikkat çekmektedir. Nitekim petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarında ilk keskin düşüş, Brent fiyatlarından yaklaşık 6 ay sonra, 2015 yılı Ocak ayında gerçekleşmiştir (Grafik 2). Brent fiyatları altı ve dokuz aylık hareketli ortalamalarla incelendiğinde, petrol gazları, doğal gaz ve diğer mamul gazları kalemi ithalat fiyatlarıyla daha yakın bir ilişki içinde olduğu dikkat çekmektedir. Doğalgaz piyasasında imzalanmış olan ikili anlaşmalar ve bu anlaşmalarda ham petrol fiyat hareketlerinin belirli bir gecikmeyle doğalgaz fiyatlarına yansıtılmasının belirlenmiş olması bu gelişmenin en belirleyici unsurudur (Grafik 3)

Grafik 2. Enerji Fiyatları*
(2010=100)



Kaynak: TÜİK, Bloomberg.

Grafik 3. Doğalgaz Fiyatları Brent İlişkisi*
(2010=100)



Kaynak: TÜİK

* Brent fiyatları 2010=100 olacak şekilde endeksleştirilmiştir.

Ham petrol fiyatlarının 2015 yılı Temmuz ayından itibaren yeniden düşmeye başlamış olmasının yanı sıra doğalgaz fiyatlarının gecikmeli de olsa düşmeye devam etmesi Türkiye'nin enerji ithalatını aşağıya çekmeye devam etmektedir. Ham petrol fiyatları yeniden istikrara kavuşsa dahi doğalgaz ithalat fiyatlarının gecikmeli yapısı nedeniyle Türkiye'nin enerji ödemelerinin 2015 yılı ikinci yarısında, hatta 2016 yılında azalmaya ya da miktar hareketlerine bağlı olarak baskı altında kalmaya devam edeceği düşünülmektedir. Kredi derecelendirme kuruluşu S&P, Türkiye'nin BB+ olan kredi notunu ve negatif görünümü teyit etti. Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's (S&P) Türkiye'nin kredi notuyla ilgili açıklama yaptı. Kuruluş Türkiye'nin yabancı para cinsinden BB+ olan notunu ve negatif görünümü teyit etti. Ekonomistler S&P'nin değişime gitmesini beklemiyordu. Kredi notunun teyit edilmesinde kamu borcunun göreceli düşük ve ihracatın dayanıklı olmasının etkili olduğu kaydedildi. Türkiye'nin notu yatırım yapılabilir düzeyin bir not altında yer alıyor. S&P Türkiye'nin yerel para cinsinden kredi notunu BBB'den BBB'-ye düşürdü, görünümü negatif. Yerel para birimi cinsinden notun düşürülmesinde Merkez Bankası'nın operasyonel bağımsızlığına dair soru işaretlerinin neden olduğu belirtildi.

Diğer kredi derecelendirme kuruluşları Moody's ve Fitch, 2015 yılı ilk değerlendirmelerinde Türkiye'ye ilişkin kredi not ve görünümünü korumuşlardı. S&P açıklamasında şu ifadeler yer verildi: "Uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş ve Avrupa'daki parasal genişleme gibi gelişmeler, Türkiye'nin bu yılki ekonomik beklentilerinde, tüketici talebini artırması ve yatırımcıların gelişmekte olan pazarlarda daha fazla aktif olmasını sağlamasına neden olacaktır. Bunun da Türkiye ekonomisine fayda sağlaması öngörülmektedir. Türkiye döviz piyasalarındaki ve Haziran'daki seçimler sonrasındaki belirsizlik, yukarıdaki maddede belirtilen pozitif ivmeyi etkileyebilir. Türkiye ihracat büyümesinin, düşük petrol fiyatlarının Türkiye'deki ticari partnerlere değişken etkisine ve fiyat rekabet trendleri nedeniyle yüzde 4.2 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Paranın değer kaybı petrol fiyatlarının düşüşünü dengelemektedir. Bu nedenle 2015 yılında enflasyonun ortalama yüzde 7 oranında kalması beklenmektedir. GSYH büyümesinin bu yıl yüzde 3 oranında, 2016'da ise

yüzde 3,2 oranında kalması beklenmektedir. Düşük maliyetle enerji ithalatının sağlanması nedeniyle cari açığın bu yıl yüzde 4,6 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 azaldı
2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %20,6, yüzölçümü %24,8, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m² iken; bunun 72,3 milyon m²'si konut, 34,4 milyon m²'si konut dışı ve 25,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 94,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 12,0 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 629 bin 544 dairenin 574 bin 478'i özel sektör, 45 bin 611'i devlet sektörü ve 9 bin 455'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 28,2 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 11,2 milyon m² ile Ankara, 5,4 milyon m² ile Konya illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 143 bin 826 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 45 bin 96 adet ile Ankara ve 27 bin 599 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2015

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽²⁾	2015	2014
Bina sayısı	87 996	110 769	87 529	-20,6	26,6
Yüzölçümü (m ²)	132 318 602	175 864 229	124 950 541	-24,8	40,7
Değer (TL)	111 840 611 926	139 610 176 011	89 355 288 191	-19,9	56,2
Daire sayısı	629 544	824 228	609 970	-23,6	35,1

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %11,5 azaldı
2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m² iken; bunun 59,5 milyon m²'si konut, 24,2 milyon m²'si konut dışı ve 16,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 74,1 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,8 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 516 bin 701 dairenin 481 bin 112'si özel sektör, 23 bin 336'sı devlet sektörü ve 12 bin 253'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı. İllere göre 18,0 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,8 milyon m² ile Ankara, 5,9 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107 bin 279 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47 bin 412 adet ile Ankara ve 34 bin 709 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari oldu.

Gösterge	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2015	2014
Bina sayısı	77 561	96 348	83 220	-19,5	15,8
Yüzölçümü (m ²)	100 218 806	113 215 030	96 161 956	-11,5	17,7
Değer (TL)	83 602 936 308	88 138 206 413	67 685 136 513	-5,1	30,2
Daire sayısı	516 701	573 661	510 765	-9,9	12,3

⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMT

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmaz; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte imarlı arsalar, 2 ve 3 katlı yapılar, villalar, yazlık siteler ve oteller mevcuttur.



TAŞINMAZIN UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Güvercin Adası	~ 400 m	Kuşadası Otogarı	~ 1.5 km
Kuşadası Limanı	~ 675 m	Kuşadası Stadyumu	~ 1.3 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Hacıfeyzullah Mahallesi,

476 Ada, 125 Parsel

Değerlemeye konu parsel 23.111,65 m² alana sahip olup, geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz, topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları belirgin bir vaziyette olup çevresi tel örgü ile çevrilidir. Parsel Ege Denizine yakın bir konumda yer almakta olup, geniş deniz manzarası mevcuttur. Parsel üzerinde takribi 150-200 adet bakımsız durumda zeytin ağaçları mevcuttur. Parsel üzerinde yabancı ot mücadelesi yapılmamış olup, çalılık-taşlık şeklinde arazi yapısındadır. Taşınmazın güney cepheden Yılanlı Burnu Sokağına ~ 83 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel, 3. derece arkeolojik sit alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı ve yapılaşma bulunmamaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 Parsel numaralı taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	AYDIN
İLÇESİ	:	KUŞADASI
MAHALLESİ	:	HACİFEYZULLAH
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	YILANCI BURNU
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	20KIID20KIIIA20KIIC
ADA NO	:	476
PARSEL NO	:	125
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23111,65
NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	1/1
YEVİMİYE NO	:	12462
CİLT NO	:	53
SAHİFE NO	:	5226
EDİNİM TAR.	:	17.08.2009
MALİK	:	ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT LTD. ŞTİ.
TAPU CİNSİ	:	ANA TAŞINMAZ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Taşınmazın TKGM Portalından Takbis belgesi incelenmemiş olup müşteri tarafından alınmış güncel tarihli tapu kaydı belgesinden tapu kaydında yer alan takyidatlar tespit edilmiştir. İpotek:1.Derece T.C.Ziraat Bankası A.Ş 10.000.000.TL Bedelli 22.06.2011 tarih ,9410 yevmiye nolu ipotek

Beyan:III.Derece Korunması gereken Kültür varlığıdır.06.06.2013 tarih-9686 yevmiye

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde 3. derece korunması gerekli kültür varlığıdır açıklamalı beyanı bulunmaktadır. Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dışında kalan gerçek veya tüzel kişiler adına kayıtlı korunması gerekli kültür varlığı olarak saptanan taşınmaz malların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi yasaklanmamıştır. 2863 sayılı yasanın 18.maddesinin 2.fıkrasında "Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve restitüsyon projeleri ve bunların uygulanmasında restoratör mimar veya mimarın bulunması zorunludur" ve son fıkrasında ise " Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri,

taşınmaz kültür varlıklarının maliyetine tesir edecek şekil ve surette ayrılamaz ve birleştirilemez."denilmektedir.

Bu nedenle 2863 sayılı yasanın 7. maddesi ve anılan Yönetmelik gereğince tescil edilen parsellerde ve sit alanlarında imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan cins tashihi gerektiren işlemler (Yeni inşaat , kısmi ve tamamen yıkım, restorasyon vb.) ile yüzölçümü değiştiren (yola terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit vb.) işlemlerin ilgili koruma kurulundan izin alınarak yapılması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

12.02.2019 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

476 Ada 125 parsel numaralı taşınmaz;

- Konu taşınmaz Kuşadası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda parselin kuzeydoğu cephesinin ~ 9.150 m2 lik kısmı, Emsal: 0.20, hmax: 4,50 metre yapılaşma koşulları ile "Günöbirlik Tesis Alanı", güney cephesinin ~10.950 m2 lik kısmı ayrık nizam 2 kata müsaadeli, yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m çekme mesafeli, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, Hmax: 6.50 m yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" içerisinde, parselin kuzeybatı cephesinin ~3031 m lik kısmı ise park ve yola terk alanında kalmaktadır. İlgili birimden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz, 3. derece arkeolojik sit alanında kalması sebebiyle Aydın Büyük Şehir Belediyesi tarafından taşınmaz için Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması yapıldığı ve mevcut imar planının hükümsüz olduğu, mevcut durum itibarıyla taşınmazın plansız alanda kaldığı, ruhsatlandırılmayacağı ve resmi imar durum belgesi verilemeyeceği tarafımıza belirtilmiştir.
- Taşınmaz, Aydın -Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında ise "Kentsel Yerleşik Alan" sınırları içerisinde kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Kuşadası Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parsel adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Hacıfeyzullah Mahallesi, 476 Ada, 125 Parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak Kuşadası Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içinde her hangi bir satış işlemine konu olmamıştır
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - 3. dereceden arkeolojik sit alanı içinde konumlu olması.
 - İmar planının belirsiz olması ve halihazırda plansız alanda kalıyor olması.
 - Topografik olarak eğimli arazi yapısına sahip olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Geniş deniz manzarasının mevcut olması.
 - Tercih edilen bir bölgede yer alması.
 - Denize yakın konumlu olması.
 - İlçe merkezine ve röper noktalara yakın konumda yer alması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari

aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ana cadde üzerinde konumlu taşınmazın çevresindeki yerleşik dokunun, ayırık nizam ve yapıların üst katlarında konut veya ofis, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, sit alanı içerisinde konumlu ve taşınmaz ile benzer şekilde halihazırda yapılaşamayan 187m² alana sahip arsa 200.000 TL fiyat ile satılıktır. (1.070-TL/m²)

ACLASS GAYRİMENKUL:0544 431 63 74

Emsal 2: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, denize uzak mesafede yer alan imar plan sınırına yakın 7.000m² alana sahip tarla 800.000 TL fiyat ile satılıktır. (114-TL/m²)

ACLASS GAYRİMENKUL:0544 431 63 74

Emsal 3: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, denize uzak mesafede yer alan, Villa imarlı 6.450m² alana sahip arsa 5.000.000-TL fiyatla satılıktır (775-TL/m²)

VİLLA NAS:0538 398 64 75

Emsal 4: Bölgeye hakim yetkilisi ve bilirkişi ile görüşülmüş olup, taşınmazın konum, yapılaşma koşulları olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda arsanın mevcut imar koşulları altında 400-500-TL/m² arası bedel ile satış görebileceği bilgisi edinilmiştir.

COLDWELL BANKER: 0256 614 24 24

Emsal 5: Bölgeye hakim yetkilisi ile görüşülmüş olup, taşınmazın konum, yapılaşma koşulları olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda arsanın imarsız hali için 8.500.000,00-10.000.000,00.-TL, imarlı hali için 15.000.000,00-20.000.000,00.-TL bedel ile satış görebileceği bilgisi edinilmiştir.

ACLASS GAYRİMENKUL:0544 431 63 74

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazın rayiç değerinin 5.740.000 TL olduğu ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir. (237-TL/m²) KUŞADASI BELEDİYESİ: 0256 614 10 03

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1070	114	775	450	450
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-10%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-5%	-5%	-5%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-15%	50%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-30%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-40%	40%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	30%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	30%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		465	365	489	450	427

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu **476 Ada 125 Parsel nolu taşınmaz** Emsal tablosundaki bilgiler ışığında ve yapılaşma koşullarındaki belirsizlik, kesinti yapıp yapılmayacağının bilinmemesi, formunda, büyüklüğünde ve konumunda meydana gelebilecek değişiklikler belirsiz olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmaz 460.TL/m² değer üzerinden değerlendirilmiştir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin emsal bilgileri ışığında satış değerleri ve kira değerleri tespit edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Kuşadası Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

476 ada 125 parsel: 23.111,65 m2 X 460.TL/m2=10.631.359. TL

TOPLAM:~10.630.000TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Şiyar Süleyman Doğan
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
Değerleme Uzmanı



ADIM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aytan Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 222 02 03
Maltepe Vergi Dairesi : 008 075 6660

KONUM KROKİSİ



İdari Tabinmaz No Analiz Diğer

Aydın

Kuşadası

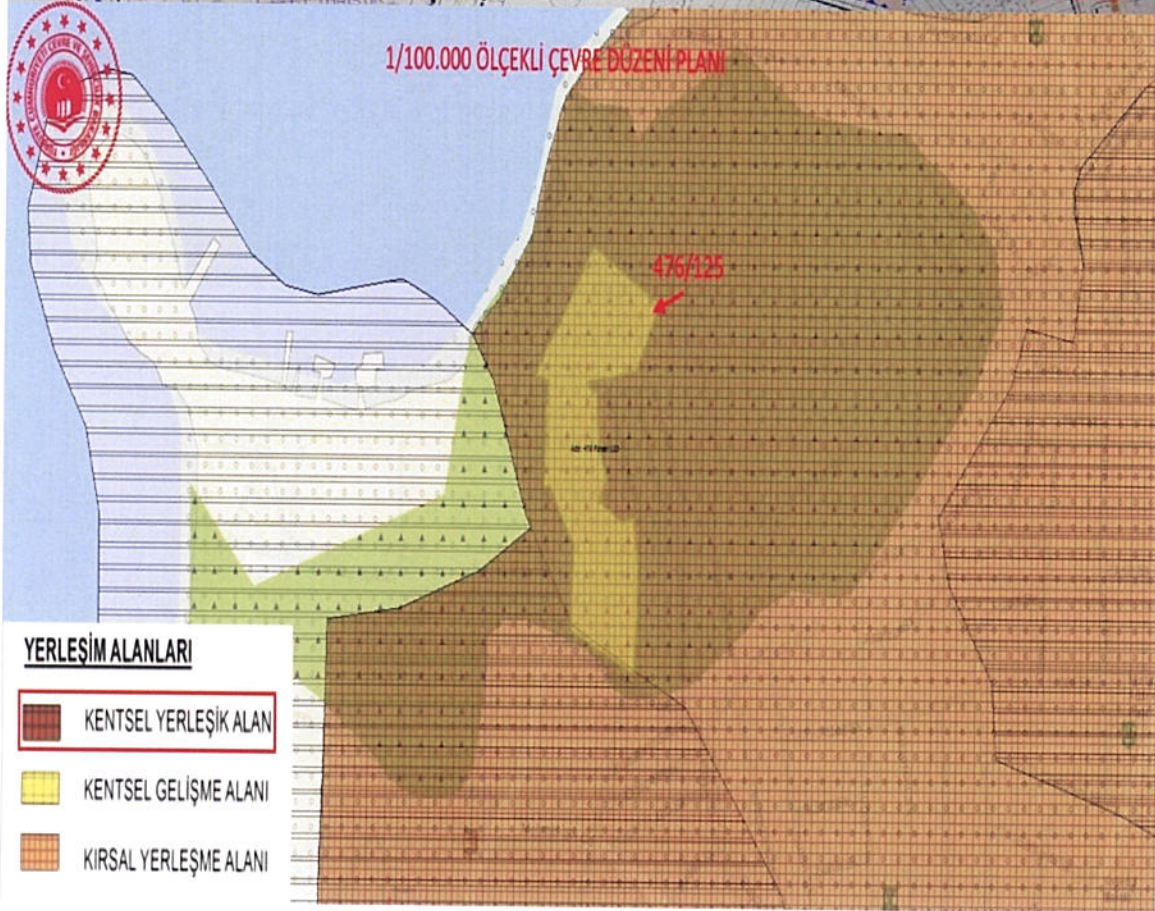
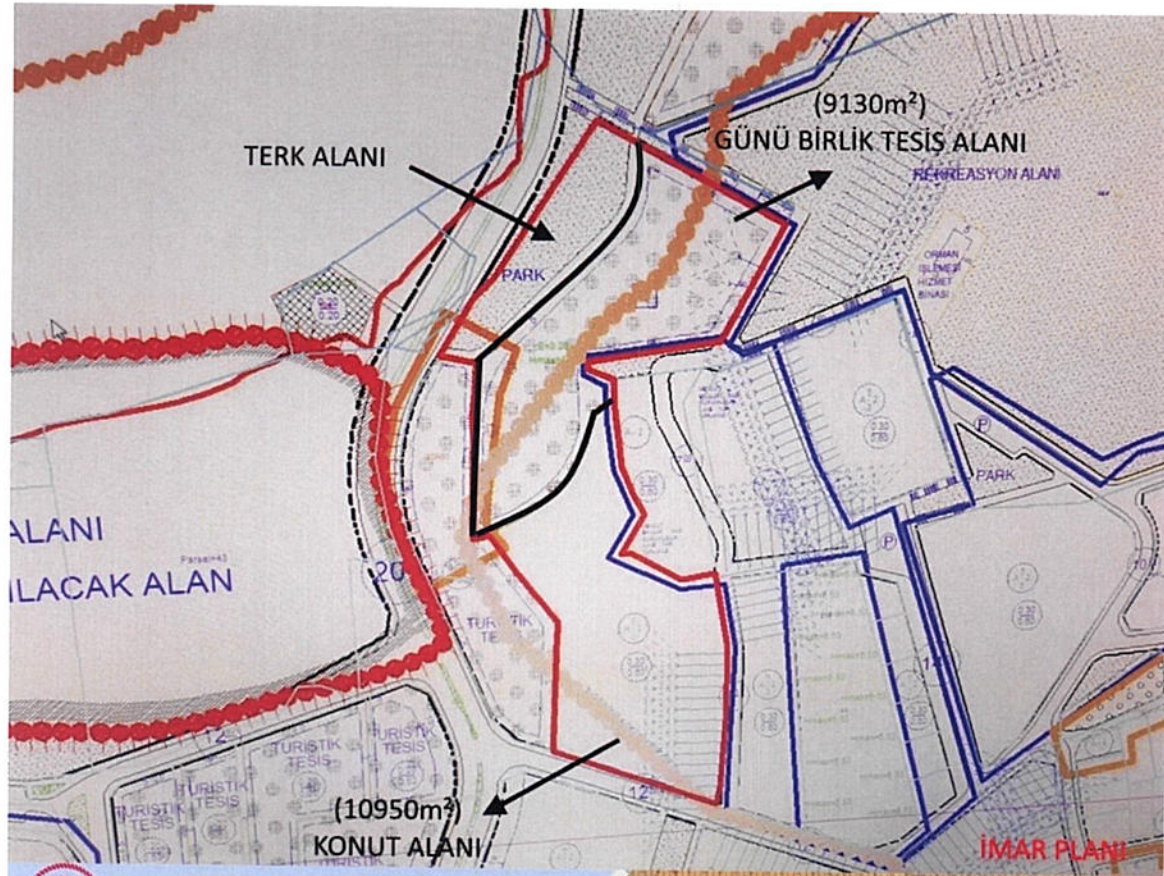
Hacıreisizullah

476

126

Sorgula

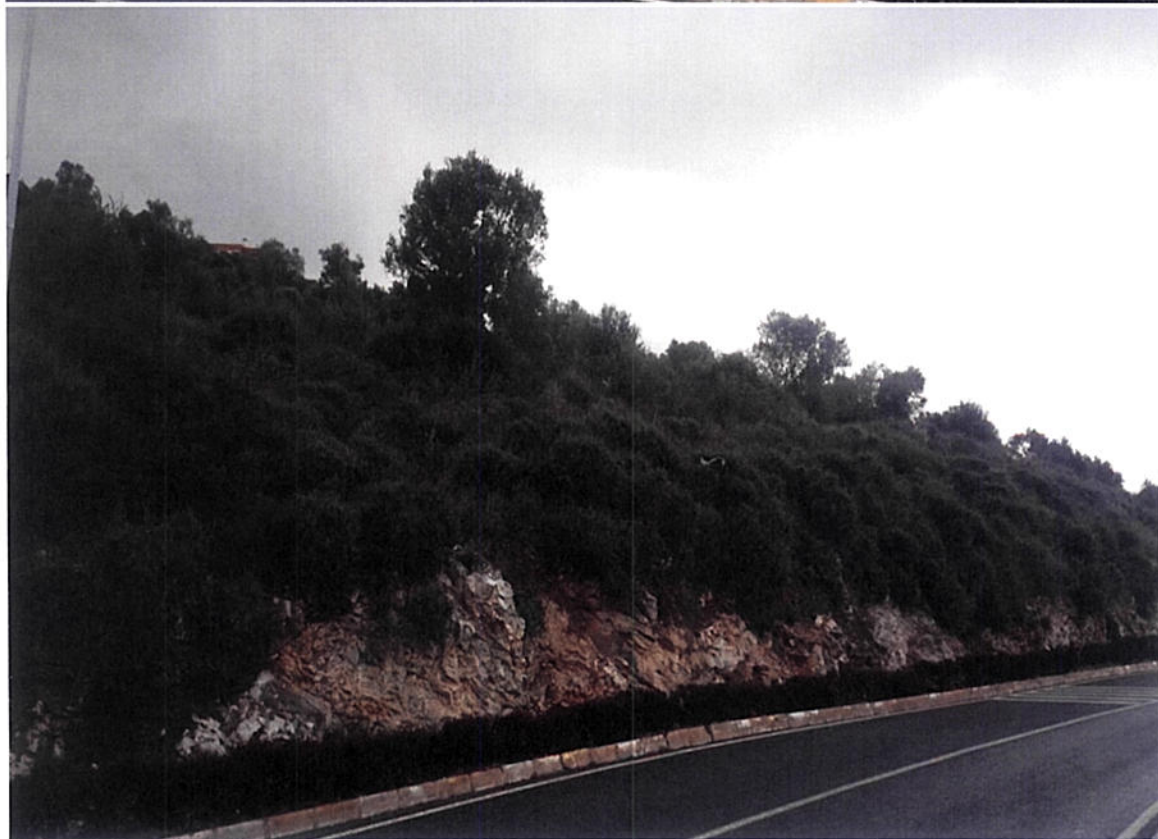


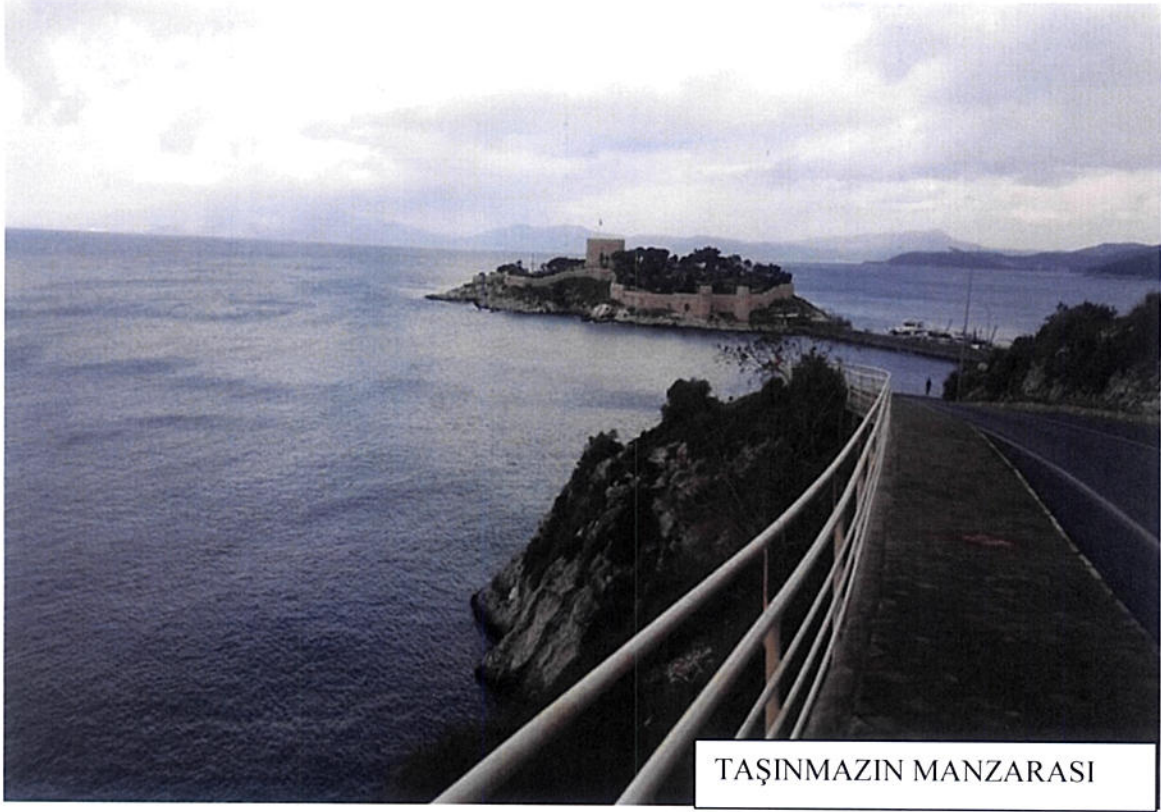


476 ADA 125 PARSEL

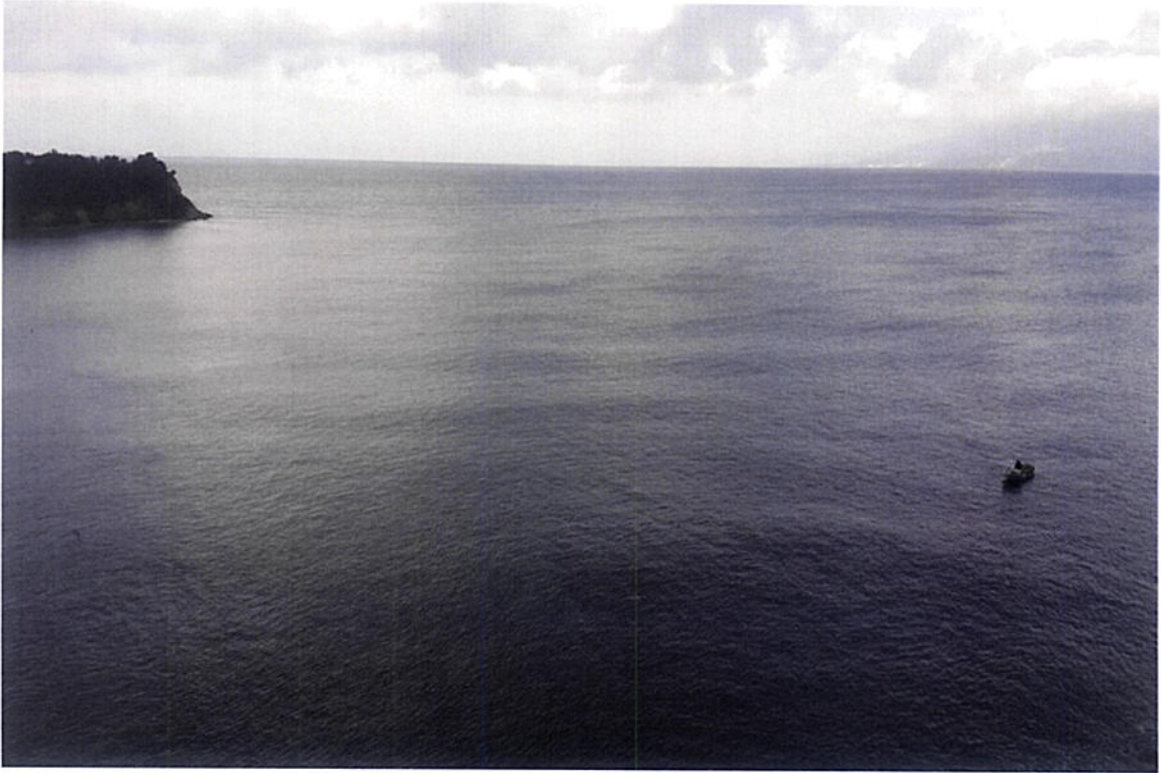








TAŞINMAZIN MANZARASI





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116

Konu :

1 2 9 4

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



Tarih : 12.07.2017

No : 406823

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

Şiyar Süleyman DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

