

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE TİC. A.Ş.

ADANA İLİ, SEYHAN İLÇESİ,
KÜÇÜK DİKİLİ MAHALLESİ,
2225 ADA, 23 PARSEL

19_400_329

26.11.2019

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	10
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	10
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	11
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	12
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	13
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	13
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	14
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	17
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	18
9. RAPOR EKLERİ	19
10. SERTİFİKASYONLAR	27

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 09.08.2018 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ahmet ÖZTÜRK tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Adana ili, Seyhan ilçesi, Küçük Dikili Mahallesi, 2225 ada, 23 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkule ilişkin şirketimizce 06.09.2018 tarih ve 18_400_151 numaralı gayrimenkul değerleme raporu düzenlenmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ahmet ÖZTÜRK Bilgisayar Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 407314 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr -mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: PAŞABAHÇE CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu Cad. No:44/A Tuzla/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncelpazar değerinin takdir edilmesi olupdeğerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_329
SÖZLEŞME TARİHİ	: 18.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.11.2019
RAPOR TARİHİ	: 26.11.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Adana ili, Seyhan ilçesi, Küçük Dikili Mahallesi, 2225 ada 23 parsel
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 8.297.770.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)	: 8.968.561.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Adana ili, Seyhan ilçesi, Küçük Dikili Mahallesi, 2225 ada, 23 parselde kayıtlı taşınmazdır. Konu taşınmaza ait ayrıntılı incelemeler aşağıdaki gibidir.

4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	ADANA
İLÇESİ	:	SEYHAN
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	KÜÇÜKDİKİLİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	6
ADA NO	:	2225
PARSEL NO	:	23
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.972,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	62/6172
YEVMIYE NO	:	19357
TAPU TARİHİ	:	11.05.2017
MALİKLER/HİSSE ORANI	:	PAŞABAHÇE CAM SAN. ve TİC. A.Ş. (10650/11972) SEYHAN BELEDİYESİ (1322/11972)

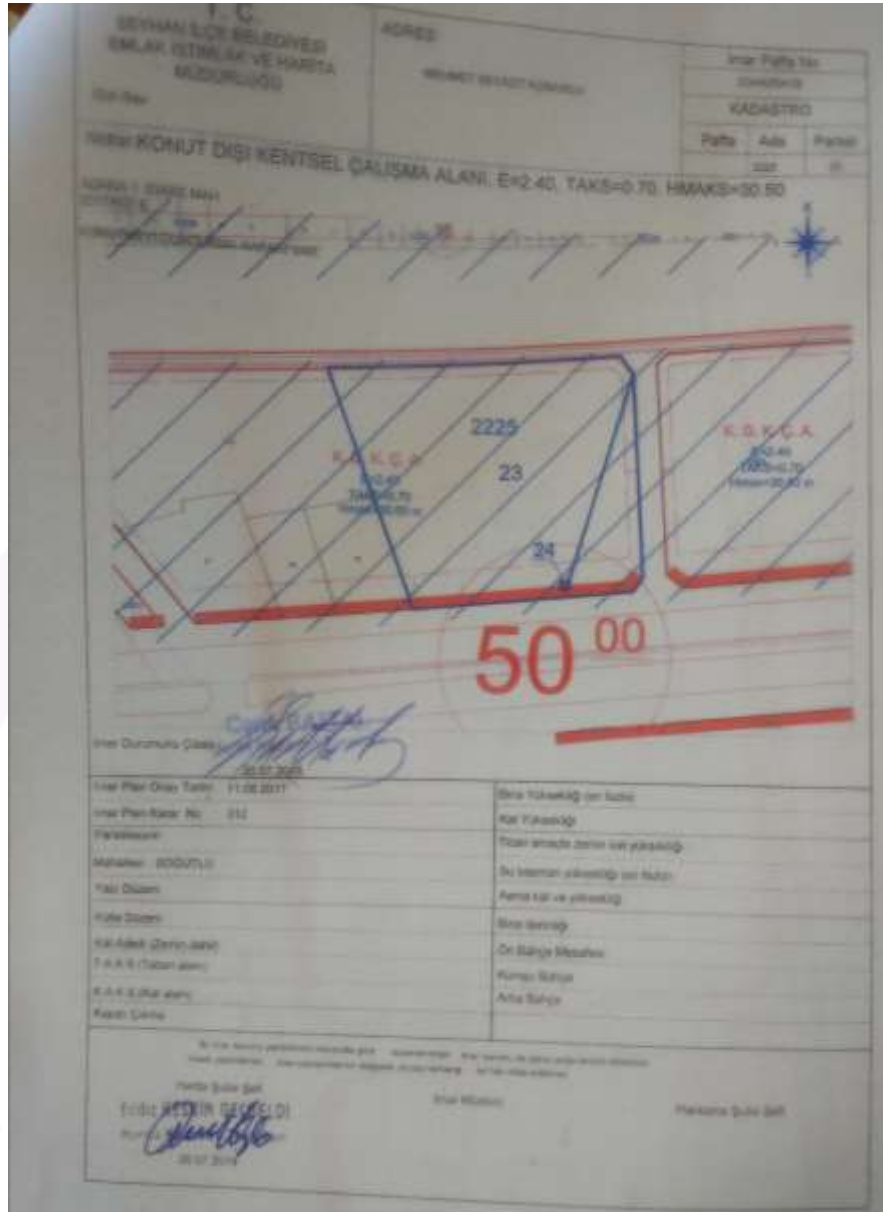
4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 14.11.2019 tarihi itibarı ile TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde herhangi bir kayda (rehin, şerh, beyan, hak ve mükellefiyet, vs..) rastlanmamıştır.

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsel 17.02.2011 tarih, 41 sayılı Küçükdikili 7. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımındadır.

Parsel TAKS:0,70, E:2,40, Hmaks: 30,50 m. yapılaşma koşullarına haizdir. Parselin kuzey cephede ~550 m² terki bulunmaktadır. Parselin bulunduğu bölgenin imar uygulaması Adana 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/507 esas sayılı, 2018/359 karar sayılı yazısı ile iptal edilmiştir.



4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

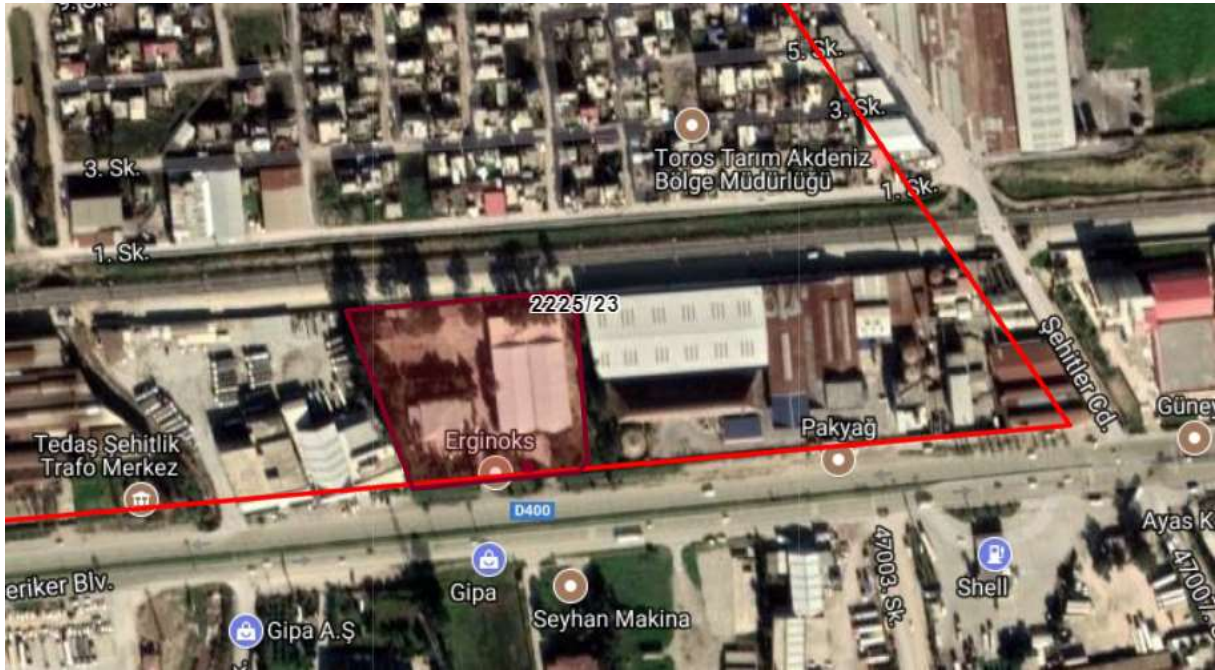
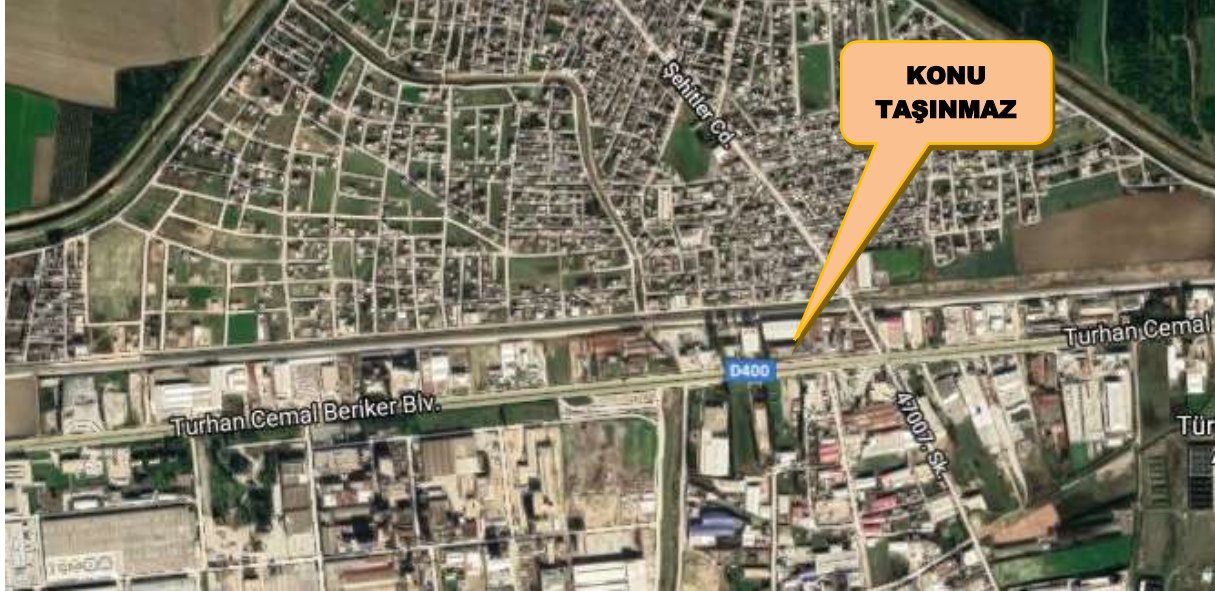
Parsel üzerinde yer alan beş adet binadan batı cephedeki idari binanın ruhsat ve iskânına rastlanılmış olup proje dosyasına ulaşılamamıştır. Doğu cephedeki depo binasına, kuzeybatı cephedeki yemekhane binasına, girişteki bekçi kulübesine ve kuzeydoğu cephedeki jeneratör binasına ait ruhsat, iskân ve proje bilgilerine ulaşılamamıştır. İşlem dosyasında incelenen ruhsat ve iskân belgeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Mevcut imalatlar ve parsel üzerindeki yapıların gösterimi uydu görüntüsü üzerinde çizilerek detaylandırılmış, rapor içeriğinde sunulmuştur.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatları ve Mimari Projeler

Ruhsat/İskan ve Mimari Proje Bilgileri				
Belge Türü	Belge Onay Tarihi	Belge Onay Numarası	Fonksiyon	Alan (m²)
YENİ YAPI RUHSATI	17.10.1986	6/11	Satış Mağazası	750
YAPI KULLANMA	29.12.1987	19/15	Satış Mağazası	750

4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu gayrimenkul; Adana ili, Seyhan ilçesi, Söğütlü Mah. Turhan Cemal Beriker Bulvarı No:664 adresinde yer alan fabrika satış mağazası ve müştemilatlardan oluşmaktadır. Taşınmaz Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana-Mersin D-400 Karayolu) cephelidir. T. Cemal Beriker Bulvarı üzerinde bulunması ve Adana-Şanlıurfa Otoyolu'na yakın mesafede bulunması nedeni ile avantajlı bir konuma sahip olup, ulaşım karayolu vasıtasıyla toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır.



KONUM KROKİLERİ

TABLO. 3 Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Yaklaşık Mesafe (km.)
Adana Şanlıurfa Otoyolu	7,5
Adana İl Merkezi	10,00
Mersin Limanı	58,00
İskenderun Limanı	137,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Değerleme konusu 2225 ada 23 parsel numaralı taşınmaz Adana-Mersin Yolu (D-400 Karayolu)'na cepheli konumdadır. Mersin İl merkezinden Tarsus İlçesi Yenice sınırlarına kadar gümrüklü depolama tesisleri, boş araziler, Yenice'den Adana il merkezine kadar ise az sayıda faal fabrika ya da orta ölçekli sanayi ve depolama tesisleri mevcuttur.

Mersin'in Tarsus ilçesine bağlı Ballica ve Çiçekli köyleri arasında yapım çalışmaları 2013 yılında başlamış olan Çukurova Uluslararası Bölgesel Havaalanı taşınmaza yakın konumdadır. İstanbul'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük havalimanı olarak nitelendirilen, Tarsus ilçesine bağlı Yenice Beldesi'nde yapılan Çukurova Bölgesel Havalimanı'nın Türkiye'nin önemli bir lojistik üssü olan Çukurova'nın dünyaya açılan kapısı olması planlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede inşa edilmekte olan Çukurova Bölgesel Havalimanı bölgenin gelişimine katkıda bulunacak olup tamamlanması ile birlikte bölgeye olan talebin artacağı yönünde beklentiler oluşmuştur.

4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, Adana ili, Seyhan ilçesi, Söğütlü Mah., Turhan Cemal Beriker Bulvarı (D-400 Karayolu), No:664 adresinde yer alan, 11.972,00 m² yüzölçümüne sahip, 6 pafta 2225 ada 23 parsel üzerinde yer alan toplam 3.418 m² kapalı alana sahip Paşabahçe Fabrika Satış Mağazası ve müstemilatıdır.

Fabrika alanı güneyde Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (D-400 Karayolu) cephelidir. Fabrika çevresi beton direkli tel örgü ile çevrilmek sureti ile sınırları belirlenmiştir. Tesis girişinde açık otoparkı ve güvenlik kulübesi bulunan fabrikanın ana giriş kapısı raylı demir kapıdan oluşmaktadır. Tesisin peyzaj ve çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Peyzaj değerleri olarak çimlendirme, ağaçlandırma, tesis içi yol yapıları, tretuvar, su depoları, aydınlatma, müstemilat yapıları gibi harici ve müteferrik işler mevcuttur.

Konu parsel üzerindeki yapılar;

1-İdari Bina-Satış Binası: Parselin batısında konumludur. Bina tek katlı olup brüt yaklaşık 650 m² alana sahiptir. Binada satış reyonu, müdür odası, personel çalışma odası, mutfak, WC, arşiv odası-depo bölümleri bulunmaktadır. Müdür odası ve çalışma odasında zeminler laminat parke, mutfak ve satış reyon bölümünde zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar taşıyıcı asma tavanıdır. Arşiv odası-depo bölümünde zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan kireç boyalıdır. WC'de zemin seramik, duvar fayans kaplamadır.

2- Ambar-Sevkiyat Binası: Parselin doğusunda konumludur. Bina tek katlı olup brüt yaklaşık 2.000 m² alana sahiptir. Bina 8,5 metre yüksekliktedir. Binada zeminler beton kaplama, duvarlar plastik boyalı olup tavan sandviç panel ile kapatılmıştır. Bina çelik konstrüksiyon sistem ile inşa edilmiştir. Binanın kuzey cephesine 600 m² alanlı çelik sundurma inşa edilmiştir.

3-Yemekhane Binası: Parselin kuzeybatısında konumlu brüt yaklaşık 138 m² kapalı alana sahiptir. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir ve tek kattan oluşmaktadır. Binada zeminler karo mozaik, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Bina uzun süredir kullanılmamakta olup bakımsız durumdadır.

4-Jeneratör Binası: Parselin kuzeydoğusunda konumlu brüt yaklaşık 23 m² kapalı alana sahiptir. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir ve tek kattan oluşmaktadır. Bina düşük inşaat kalitesine sahiptir.

5-Bekçi Kulubesi: Parselin güneyinde, parsel girişinin solunda konumlu olup brüt yaklaşık 7 m² kapalı alana sahiptir. Betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir ve tek kattan oluşmaktadır. Bina düşük inşaat kalitesine sahiptir.



Yukarıda konumları belirtilen yapılar tarafımızca isimlendirilmiş olup alan bilgileri, kullanım şekli, yapı cinsi, yükseklik gibi özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m²)	Kat Sayısı	Toplam Alan (m²)
1	İdari Bina- Satış Binası	650	1	650
2	Ambar-Sevkiyat Binası (RUHSATSIZ)	2.000	1	2.000
3	Çelik Sundurma Ambar (RUHSATSIZ)	600	1	600
4	Yemekhane (RUHSATSIZ)	138	1	138
5	Jeneratör Binası (RUHSATSIZ)	23	1	23
5	Bekçi Kulubesi (RUHSATSIZ)	7	1	7
TOPLAM		3.418		3.418

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKUL İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün D-400 Karayolu'na cepheli olması
- Altyapının tamamlanmış olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Binalarının büyük bir bölümünün eskimiş olması
- İmar uygulamasının iptal edilmiş olması ve parselin yapılaşma izninin bulunmaması
- Gayrimenkul piyasasındaki genel durgunluk ve döviz kurunun stabil olmaması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu 2225 Ada, 17 nolu parsel mer'î imar planına göre "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır. Halihazırda 2225 ada, 17 parselde ticari fonksiyonlu yapılaşma mevcuttur. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik tarafımızca farklı bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada taşınmazların çevresinde satılık veya kiralık fabrika emsaline ulaşılamamış, bu sebeple ikinci bir değerlendirme yöntemi kullanılamamıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde pazar analizi kapsamında gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık tarla/arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

SATILIK VE KİRALIK EMSAL VERİLERİ

Tablo. 4 Satılık Arsa Emsalleri

AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İLETİŞİM
Konu gayrimenkulün ~4500 metre batısında taşınmaz ile aynı imar durumuna haiz, D-400 Karayolu'na cepheli 56.000 m ² alana sahip arsa 40.000.000 TL bedelle satıştır. Söz konusu emsal yaklaşık 1 yıldır satıştır.	56.000	40.000.000	714	Mülk Sahibi 0532 484 92 77
Konu gayrimenkulün ~6250 metre batısında taşınmaz ile aynı imar durumuna haiz, D-400 Karayolu'na cepheli 6.901 m ² alana sahip arsa 5.520.000 TL bedelle satıştır.	6.901	5.520.000	799	Mülk Sahibi 0533 520 29 07
Konu gayrimenkulün ~1.500 metre batısında taşınmaz ile aynı imar durumuna haiz, D-400 Karayolu'na cepheli 4.609 m ² alana sahip arsa 4.225.000 TL bedelle satıştır. Emsalin uzun süredir satılık olduğu bilinmekte olup emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşmede 3.000.000 TL civarında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.	4.609	3.000.000	650	Remax Loca Emlak 0533 290 22 49
Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede aktif ilanları bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın arsa m ² birim değerinin 650 TL-700 TL bandında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.	1	650	650	Remax Loca Emlak 0533 290 22 49

Taşınmazın yer aldığı bölge genelinde 2013 yılında temeli atılmış ve halen inşa edilmekte olan Çukurova Uluslararası Havalimanı nedeni ile spekülasyonlar neticesinde arazi fiyatlarında çok yüksek artışlar yaşanmış olup özellikle ana yola cepheli parsellerin birçoğu 900-1.000 TL/m² bedellerle satışa çıkarılmıştır. Pazarda talep edilen rakamlardan satışı gerçekleşen arsaların "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" (E:2,40) fonksiyonlu taşınmazların ise 600-750 TL/m² bedellere alıcı bulabildiği yapılan araştırmalar sonucu öğrenilmiştir. Bölge geneline yapılmakta olan yatırımların orta ve uzun vadede şekillenmesi beklenmektedir. Günümüz piyasa koşullarında 2225 ada, 23 parsel numaralı taşınmaz için arsa birim değerinin 650 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 5 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değeri Hesabı

Ada/Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
2225 Ada 23 Parsel	11.972,00	650	7.781.800
TOPLAM			7.781.800

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu değerlendirme konusu taşınmazın toplam arsa değeri **7.781.800.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut fonksiyon ve fabrikanın korunması durumundaki 2019 yılı değer tespiti için maliyet oluşumları yöntemi kullanılmıştır. Güncel değer tespitinde maliyet yöntemi ile toplam 3.418 m² kapalı alanlı tesisin değer hesabı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2019 yılı birim maliyetleri; II A yapı grubu için 450 TL/m², II C yapı grubu için 710 TL/m², III A yapı grubu için 980 TL/m² olarak belirlenmiştir. Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yayımlanan Amortisman Oranları betonarme yapıların ekonomik ömrü 50 yıl, çelik yapıların ise ekonomik ömrü 40 yıl olarak belirtilmiştir. Parsel üzerindeki yapıların mevcut maliyet değeri hesabında amortisman oranları binaların halihazırdaki fiziksel durumlarına göre %62, %66 ve %72 olarak takdir edilmiş ve maliyet hesapları aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde yapılmıştır.

Tablo. 6 Yapı Maliyeti Değeri (Yasal Durum)

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (YASAL)								
YASAL BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI					MALİYET ANALİZİ			
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Yapı Maliyeti (TL)
1	İdari Bina- Satış Binası	650	1	650	3/A	980	66%	216.580
TOPLAM		650		650	YAPI MALİYETİ, TL			216.580

Tablo. 7 Yapı Maliyeti Değeri (Mevcut Durum)

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (MEVCUT)								
MEVCUT BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI					MALİYET ANALİZİ			
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Yapı Maliyeti (TL)
1	İdari Bina- Satış Binası	650	1	650	3/A	980	66%	216.580
2	Ambar-Sevkiyat Binası	2.000	1	2.000	2/C	710	62%	539.600
3	Çelik Sundurma Ambar	600	1	600	2/A	450	62%	102.600
4	Yemekhane	138	1	138	2/C	710	72%	27.435
5	Jeneratör Binası	23	1	23	2/B			
6	Bekçi Kulubesi	7	1	7	2/B	590	72%	1.156
TOPLAM		3.418		3.418	YAPI MALİYETİ, TL			887.371

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile taşınmazın değer takdirinde; arsa değeri üzerine yapı maliyeti ve çevre düzenlemesi maliyetleri eklenerek aşağıdaki tablolarda belirtildiği şekilde nihai değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazda ruhsat ve/veya iskân belgesi bulunmayan yapılar ve cins tashihine konu olmayan yapılar yasal kabul edilmemiş mevcut durum değeri hesabında bu yapıların maliyet değerleri bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

Tablo. 8 Yasal ve Mevcut Durum Değerleri

141 ADA 1 PARSEL	YASAL DURUM DEĞERİ		
	ALAN, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	DEĞER, TL
ARSA DEĞERİ	11.972,00	650,00	7.781.800
YAPI MALİYETİ	650	333,20	216.580
ÇEVRE DÜZENLEMESİ MALİYETİ	8.554	35,00	299.390
TOPLAM DEĞER			8.297.770

141 ADA 1 PARSEL	MEVCUT DURUM DEĞERİ		
	ALAN, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	DEĞER, TL
ARSA DEĞERİ	11.972,00	650,00	7.781.800
YAPI MALİYETİ	3.418	259,61	887.371
ÇEVRE DÜZENLEMESİ MALİYETİ	8.554	35,00	299.390
TOPLAM DEĞER			8.968.561

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile **2225 ada 23 parsel** numaralı taşınmazın toplam yasal durum değeri **8.297.770.-TL**, bilgi amaçlı toplam mevcut durum değeri **8.968.561.-TL** olarak hesaplanmıştır.

(Saha betonu ve peyzaj maliyeti hesaplamak için taban alanı hesabı; toplam parsel alanından, yapıların oturduğu alan çıkarılarak hesaplanmıştır.)

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi” kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde ise Maliyet Yöntemi kullanılmış olup ikinci bir değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır. Konu tesis bünyesinde yer alan parselin yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Ada/Parsel No	TOPLAM YASAL DEĞER, TL	TOPLAM MEVCUT DEĞER, TL
2225 Ada 23 Parsel	8.297.770	8.968.561

Müşteri talebi doğrultusunda toplam nihai değer; Arsa, Yapı Maliyeti ve Şerefiye değerleri olarak ayrıştırılmış olup değerler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yatırım amaçlı olmaması nedeni ile maliyet değeri emsal değerinin üstünde kalmış ve şerefiyenin pazara yansımaları negatif yönde olmuştur.

Yasal Durum

ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞERİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER, TL (ŞEREFİYE VB.)	TOPLAM DEĞER (TL)
7.781.800	216.580	299.390	8.297.770

Mevcut Durum Durum

ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞERİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER, TL (ŞEREFİYE VB.)	TOPLAM DEĞER (TL)
7.781.800	887.371	299.390	8.968.561

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Adana ili, Seyhan ilçesi, Küçük Dikili Mahallesi, 2225 Ada 23 parselin halihazırda yapılaşma izni bulunmamakta olup parsel üzerinde ticari amaçla kullanılan yapılar mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Değerleme konusu 2225 ada 23 numaralı parsel; D-400 Karayolu'na cepheli olması, bölgede büyük ölçekli sanayi alanlarının kısıtlı olması ve bölgeye yapılan Uluslararası Havalimanı yatırımının değerleri pozitif etkileyeceği yönündeki beklentiler gibi faktörler ışığında avantajlı olarak değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Analizi Yaklaşımı uygulanmış olup nihai değer tablosu aşağıda verilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

Ada/Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsatlı Yapı Alanı (m ²)	Mevcut Yapı Alanı (m ²)	TOPLAM YASAL DEĞER (KDV HARİÇ, TL)	TOPLAM MEVCUT DEĞER (KDV HARİÇ, TL)
2225 Ada 23 Parsel	11.972,00	650	3.418	8.297.770	8.968.561
Paşabahçe Cam Sanayi Tic. A.Ş. Hisse Değeri (10650/11972)				7.381.494	7.865.663

-Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; Adana ili, Seyhan ilçesi, Küçük Dikili Mahallesi, 2225 Ada 23 Parsel numaralı taşınmaz güncel Pazar değeri K.D.V. hariç toplam Pazar değeri 8.297.770.-TL, Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş. 10650/11972 hissesinin K.D.V. hariç toplam değeri 7.381.494-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM YASAL DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

8.297.770.-TL (SEKİZMİLYONİKİYÜZDOKSANYEDİBİNYEDİYÜZYETMİŞTÜRLİRASI)olarak takdir

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

8.968.561.-TL (SEKİZMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞSEKİZBİNBEŞYÜZALTMİŞBİRTÜRLİRASI)olarak takdir

Ahmet ÖZTÜRK

Bilgisayar Mühendisi

SPK LİSANS NO: 407314

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Başaran ÜNLÜ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



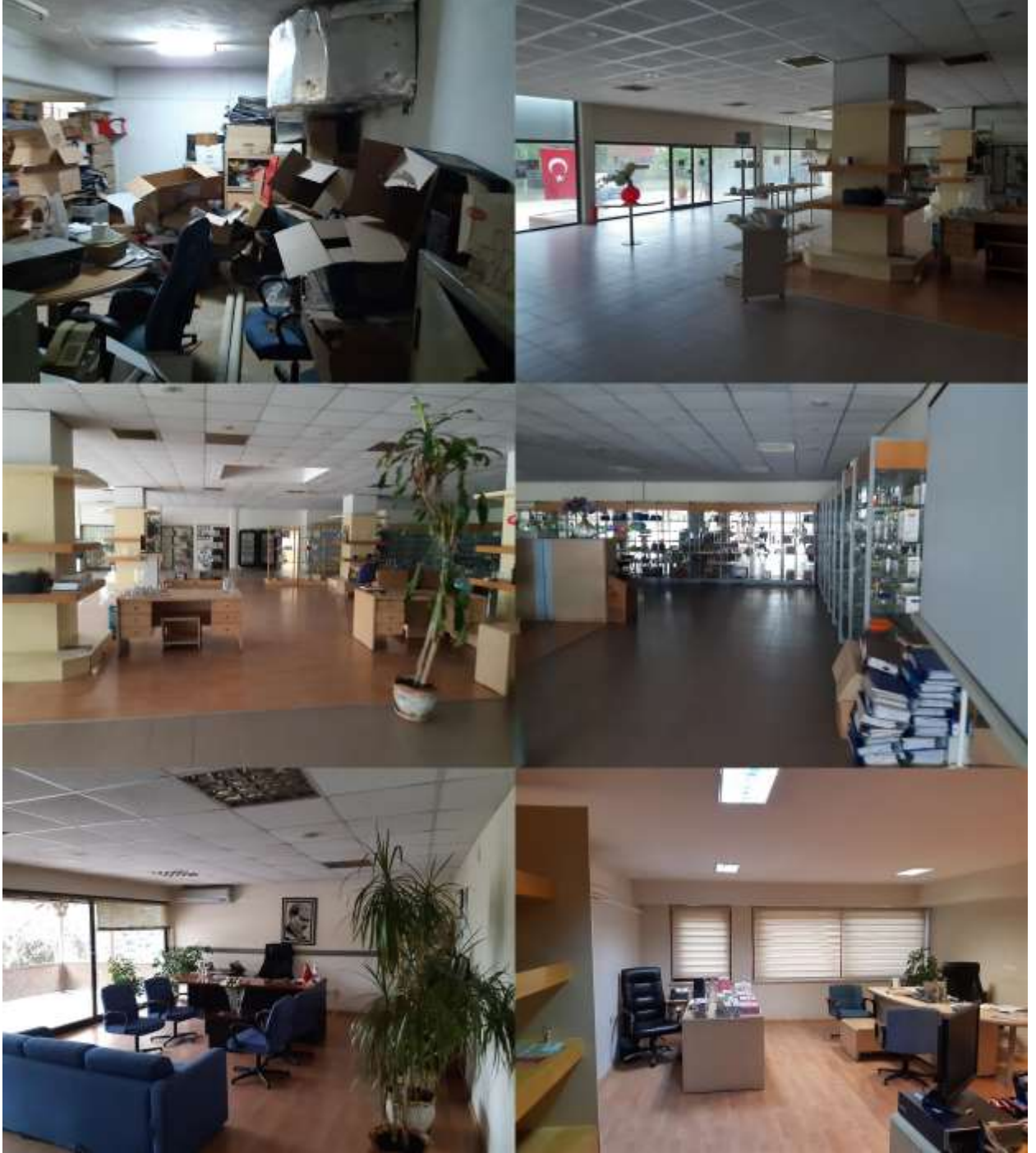
9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI











KROKİLER



Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

SÖĞÜTLÜ Mah. TURHAN CEMAL
BERİKER Bul. No: 664 A / SEYHAN /
ADANA
Bina Kodu: 28684864

Bu adrese ait adres kodu:**1055206963**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.](#)

TAKYİDAT BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 14/11/2019 09:50

MakbuzNo	DokümanNo	BeyuruNo
183919739089	20191114-529-F02191	73908

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	2225/23
Taşınmaz ID:	96060520	Yüzölçümü (m²):	11972.00
İl / İlçe	ADANA/SEYHAN	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Kurum Adı:	Seyhan TM		
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜK DİKLİ M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	62/6172		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Melik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teale İşlem	Tarhin İşlem
381788868	(SN:6481430) PAŞABAĞÇE CAM SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7230005479	Paylı Mülkiyet /	10650 / 11972	Seyhan TM İmar (TSM) Yev: 19357 Tarih: 11/05/2017	
381788869	(SN:2636282) SEYHAN BELEDİYESİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1322 / 11972	Seyhan TM İmar (TSM) Yev: 19357 Tarih: 11/05/2017	

1 / 1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No: 13
Sayfa No: 15

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kısımları okuyunuz)

Yapının adresi: ...
Ada ve parsel No: 645 000

Yapı Sahibi: ...
(Adı Soyadı veya Unvanı)

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri: ...
Cilt No: ...
Sayfa No: ...

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi: ...
Var ise ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi: ...

Bölüm III - Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1. Ev		8. Enerji ihtiyacı	
2. Daire sayısı		9. Oda sayısı	
3. Apartman		10. Tesisat giderleri	
4. Dükkan mağaza sayısı		11. Fabrika	
5. Dükkan mağaza sayısı		12. Atölye	
6. Dükkan mağaza sayısı		13. İmalathane	
7. Dükkan mağaza sayısı		14. Halka	
8. Dükkan mağaza sayısı		15. Otel	
9. Dükkan mağaza sayısı		16. Cami	
10. Dükkan mağaza sayısı		17. Resmi daire	
11. Dükkan mağaza sayısı		18. ...	
12. Dükkan mağaza sayısı		19. ...	
13. Dükkan mağaza sayısı		20. ...	
TOPLAM			

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi: ...
Yığma İskele: ☐
Cinsi: ...
Cinsi: ...
Dolgu malzemesi cinsi: ...

Bölüm V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI - Yapının süresi

Yapının başladığı tarih: ...
Yapının bittiği tarih: ...

Bölüm VII - Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arza hariç) TL: ...
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhidemi yapılmıştır. ☐

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikleri

Daire	Dairenin yüzölçümü m ²	Dairenin özellikleri	DAİRE SAYILARI
1. Odalı			
2. »			
3. »			
4. »			
5. »			
6. »			
7. ve +			
TOPLAM			

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilave kısmı) için «Yapı kullanma izin kâğıdı» verilmiştir.

Tarih: ... Cilt: ...

Belediye Tabibi: ...

Tasdikli Ruhsatname Kontrol: ...

Teknisyen: ...

(Bu nüsha Belediyede tutulacaktır.)

10. SERTİFİKASYONLAR





HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifkî Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr