

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ADANA İLİ ÇUKUROVA İLÇESİNDE
YER ALAN 1 ADET İŞ YERİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.10.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR NO	AGY-1810157
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ADANA İLİ ÇUKUROVA İLÇESİ MAHFESİĞMAZ MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET İŞ YERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	MAHFESİĞMAZ MAHALLESİ TURGUT ÖZAL BULVARI MERİDİEN RESİDANS NO:11/B ZEMİN KAT (17 NOLU B.B.) ÇUKUROVA/ADANA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgeleri
- Ek 5 - Yapıya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 6 - Mimari proje görselleri (kopya)
- Ek 7 - Kira Sözleşmesi (kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1810157 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Kemal ÇOLPAN ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****6608 ADA 2 PARSEL**

İli	:	Adana
İlçesi	:	Çukurova
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Karalarbucağı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	20M-IV
Ada No	:	6608
Parsel No	:	2
Alanı	:	1783,00m ²
Vasfı	:	19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Bağımsız bölüm	:	17
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Niteliği	:	İş Yeri
Kat No	:	1. BODRUM + ZEMİN+ ASMA
Arsa Payı	:	299/4147
Yevmiye No	:	7952
Cilt No	:	187
Sahife No	:	18419
Tapu Tarihi	:	16.04.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.11.2018 tarihinde saat 10:25'de, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır

Beyanlar Hanesi:

*Yönetim planı değişikliği. 29.03.2013 tarih ve 8574 yevm.

*Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 02.04.2013 tarih ve 8723 yevm.

(İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çukurova Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 19.11.2018 tarih 72687360.310-11287-7292 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel Çukurova Belediyesi imar sınırları içinde yer almakta olup 12.09.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Mahfesiğmaz uygulama imar planına göre, Hmaks= serbest Taks=0,40, E=2,40 Karma Yapı Alanı imarlı bölge içinde kalmaktadır. Parselin konumu teyid edilmiş olup terki bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 24.02.2010 tarih ve 3/19 sayılı yeni yapı ruhsatı, 04.10.2012 tarihli tadilat ruhsatı, 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır.

* 13.02.2013 tarih 2/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* 24.02.2010 tarih onaylı mimari projesi Çukurova Tapu Müdürlüğü'nde ve Çukurova Belediyesi'nde incelenmiştir.

*Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
24.02.2010	3/19	Apatman ve iş yeri	Çukurova Belediyesi-Yeni Yapı Ruhsatı	6.932,00 m ²	IV A
04.10.2012		Apatman ve iş yeri	Çukurova Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	7.448,00 m ²	IV A
21.02.2013		Apatman ve iş yeri	Çukurova Belediyesi-Tadilat Yapı Ruhsatı	7.448,00 m ²	IV A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
13.02.2013	2/6	Apatman ve iş yeri	Çukurova Belediyesi-Yapı Kullanma izin belgesi	7.448,00 m ²	IV A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın Yapı Ruhsatı alınmış, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana gayrimenkulün "19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi hizmeti, Etkin Yapı Denetim Hizmet Ltd. Şti. tarafından verilmiştir.

(Etkin Yapı Denetim Hizmet Limited Şirketi adres bilgisi:Reşatbey Mahallesi, Beş Ocak Cd. No:39, 01120 Seyhan/Adana)

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

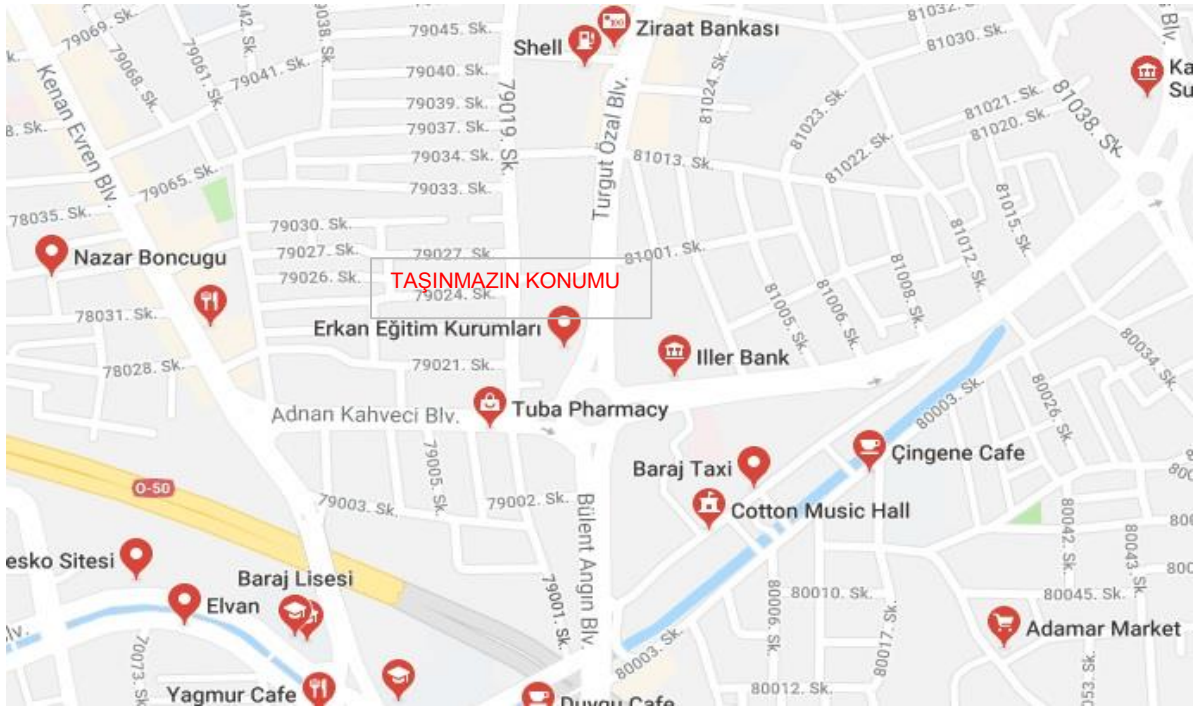
Değerleme konusu taşınmaz Adana İli Çukurova İlçesi Mahfesiğmaz (Tapuda Karalarbucağı Mahallesi) Mahallesi 6608 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan binanın bodrum zemin ve asma katında yer alan 17 Bağımsız bölüm nolu iş yeridir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulvarın batı kenarında konumlanmıştır. Parselin kuzey kenarında 79011 sokak bulunmaktadır. Bina girişi 79011 sokağa bakmakta olup, değerlendirme yapılan taşınmaz Turgut Özal Bulvarına bakmaktadır. Güneyinde bulunan Adnan Kahveci Bulvarına yaklaşık 150m, Kuzeyinde bulunan Damar Arıkan Bulvarına yaklaşık 500m mesafede yer almaktadır. Yakın çevresinde Shell Akaryakıt İstasyonu, İller Bankası ve zemin katları işyeri, normal katları mesken olarak kullanılan 10-15 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede alt yapı tamamlanmış olup toplu taşıma araçları güzergahında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Turgut Özal Bulvarında araç trafiği oldukça yoğundur. Turgut Özal Bulvarı üzerinde Ticari hareketlilik yüksek olup oldukça uzun bir bulvar olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde Ticari hareketlilik konumuna göre değişiklik göstermektedir.

Taşınmazın yer aldığı bina 1783 m² yüzölçümünde arsa üzerinde B.A.K sistemde ayrıık nizamda yaklaşık 2010 yılında inşasına başlanılmış olup 2013 yılında İskan belgesi alınarak inşaat tamamlanmıştır. Bina 2 bodrum + zemin + Asma ve 15 normal kat olmak üzere 19 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında sığınak, ortak alanlar ve otopark, 1. bodrum katında, iş yeri ekleri, hidrofor odası ve otopark, zemin katında bina girişi ve 3 adet iş yeri, asma katta iş yeri ekleri, normal katlarda her katta 1 mesken olmak üzere binada toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 7448,00 m² dir. Asansörü olan binanın merdivenleri mermer, dış cephesi akrilik boyalı olup açık ve kapalı otopark alanı mevcuttur.

Değerleme yapılan 17 Nolu bağımsız bölüm bodrum, zemin, asma katta bulunmakta olup iş yeri vasfındadır. Binaya doğudan Turgut Özal Bulvarından bakıldığında ortada yer alan iş yeridir. Bodrum katı 193m², zemin katı 193m², asma katı 126 m² olmak üzere toplam brüt 512 m² kullanım alanıdır. Bulvara cephesi yaklaşık 8,50m'dir. Halihazırda Popeyes markalı Fastfood yeme-içme yeri olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz projesinden farklı olarak duvarlar ve alüminyum doğramalar ile Mutfak, WC, depo, soğuk depo, toplantı odası gibi bölümler oluşturulmuştur. Zeminleri kısmen seramik, kısmen laminat parke, kapılar ahşap, pencere ve vitrinler alüminyum doğrama, duvar ve tavanlar plastik boyalı olup tavanlarda asma tavan mevcuttur. Projesinden farklı olarak iç mahallinde kullanım amacına göre kısmi değişiklikler yapılmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi Turgut Özal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Caddesine cepheli olup bu cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Bina girişi 79011 sokaktan sağlanmakta olup, değerlendirme konusu taşınmazın girişi Turgut Özal Bulvarı'ndan sağlanmaktadır. Güneyinde bulunan Adnan Kahveci Bulvarına yaklaşık 150m, Kuzeyinde bulunan Damar Arıkan Bulvarına yaklaşık 500m mesafede yer almaktadır. Yakın çevresinde Shell Akaryakıt İstasyonu, İller Bankası ve zemin katları işyeri, normal katları mesken-ofis olarak kullanılan 10-15 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede alt yapı tamamlanmış olup toplu taşıma araçları güzergahında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Turgut Özal Bulvarında araç trafiği oldukça yoğundur. Turgut Özal Bulvarı üzerinde Ticari hareketlilik yüksek olup oldukça uzun bir bulvar olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde Ticari hareketlilik konumuna göre değişiklik göstermektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile çok kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Seyhan İlçe merkezinden sırası ile Gazipaşa bulvarii Baraj caddesi ve Bülent angın Bulvarı kuzeye doğru takip edilerek Turgut Özal Bulvarına gelinir. İller Bankası Kavşağından Turgut Özal Bulvarına girilerek yaklaşık 100m mesafede Bulvarın sol tarafında yer alan Meridien Residence binasına ve taşınmaza ulaşılır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz (Tapuda Karalarbucağı) Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 6608 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı, 1783,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı b,na Meridien Residance olarak adlandırılmış olup, toplam 7448m² kullanım alanıdır. Bina 2 bodrum + zemin + Asma ve 15 normal kat olmak üzere 19 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında sığınak, ortak alanlar ve otopark, 1. bodrum katında, iş yeri ekleri, hidrofor odası ve otopark, zemin katında bina girişi ve 3 adet iş yeri, asma katta iş yeri ekleri, normal katlarda her katta 1 mesken olmak üzere binada toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

03.07.2017 tarih, 30113 sayı ile Resmi Gazete' de yayınlanan Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı

Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkımlar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve Şirketten edinilen bilgiler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm genel brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Net Kullanım Alanı (m ²)
17	Bodrum kat	İş Yeri	193,00
17	Zemin kat	İş Yeri	193,00
17	Asma kat	İş Yeri	126,00
17 NO B.B. TOPLAM ALAN			512,00

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	3 adet İş yeri, 15 adet mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Turgut Özal Bulvarı manzarası
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme yapılan 17 Nolu bağımsız bölüm bodrum, zemin, asma katta bulunmakta olup İş yeri vasfındadır. Binaya doğudan Turgut Özal Bulvarından bakıldığında ortada yer alan iş yeridir. Bodrum katı 193m², zemin katı 193m², asma katı 126 m² olmak üzere toplam brüt 512 m² kullanım alanlıdır. Halihazırda Popeyes markalı Fastfood yeme-içme yeri olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz projesinden farklı olarak duvarlar ve alüminyum doğramalar ile Mutfak, WC, depo, soğuk depo, toplantı odası gibi bölümler oluşturulmuştur. Zeminleri kısmen seramik, kısmen laminat parke, kapılar ahşap, pencere ve vitrinler alüminyum doğrama, duvar ve tavanlar plastik boyalı olup tavanlarda asma tavan mevcuttur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Adana İli

Adana, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nin doğu akdeniz Bölümü'nde yer alan bir ildir. Adananın güneyinde Akdeniz, batısında Mersin, doğusunda Osmaniye ve kuzeyinde Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş bulunmaktadır.



Akdeniz'de yaklaşık olarak 160 km kıyısı bulunan Adana, eski çağlardan beri Avrupa'yı Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerine kurulmuştur. Adana, Toros Dağlarının güneyinde yer alan Çukurova bölgesinde, Seyhan Nehri üzerine kurulmuş bir kenttir. İl merkezini kuzeyden güneye bölerek geçen Seyhan Nehri Akdeniz'e dökülür. Seyhan ve Ceyhan Nehirlerinin suladığı ovalar oldukça verimlidir. Bu özellikler nedeniyle geçmişten bugüne bir çok medeniyet bu bölgede yaşamıştır. Sahillerinde yer alan Karataş ve Yumurtalık ilçeleri antik kentler olması yanı sıra, bugün de ilin önemli tarih ve deniz turizm merkezleridir.

Adana İlçeleri; Çukurova İlçesi, Tufanbeyli İlçesi, Ceyhan İlçesi, Kozan İlçesi, Feke İlçesi, Saimbeyli İlçesi, Yumurtalık İlçesi, İmamoğlu İlçesi, Pozantı İlçesi, Aladağ İlçesi, Seyhan İlçesi, Yüreğir İlçesi, Sarıçam İlçesi, Karataş İlçesi, Karaisalı ilçesi.

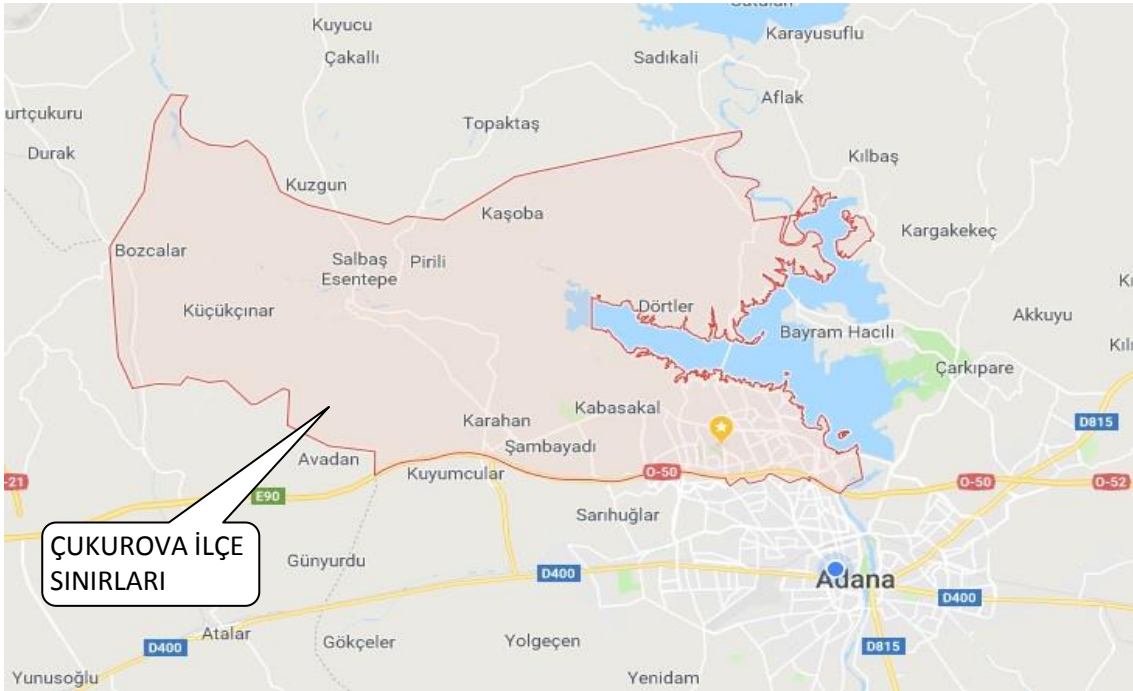
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Adan İlinin Toplam Nüfusu 2.216.475 kişidir.

4.1.2 - Çukurova İlçesi

Çukurova İlçesi Adana İlinin Merkez ilçelerinden biridir. Çukurova ilçesi merkez ve köyden mahalleye dönüşen yerleşim birimlerinde toplu yerleşim esastır. Bazı Mahallelerimiz geçimini genellikle tarım ve hayvancılıkla sağlamaktadır. İlçe merkezinin ekonomisi, eğitim ve sosyal yaşantı düzeyi diğer İlçelere göre oldukça iyi durumdadır.

Çukurova, Kuzeyinde Seyhan Baraj Gölü, Kuzeybatısında Karaisalı İlçesi, Güneyinde Seyhan İlçesi, Doğusunda Sarıçam İlçesi, Batısında Mersin İli olan bir ova ilçesidir. Çukurova İlçesi, Adana İlinin Merkez İlçelerinden birisidir. İlçemiz Adana İlinin Kuzeyinde olup, 27 Mahalleye sahiptir. Köyden Mahalleye dönüşen yerleşim birimlerinde bulunan vatandaşlar tarım ve hayvancılıkla geçimini sağlamaktadır. İlçemize bağlı Köy iken Mahalle olan yerleşim birimlerinin yollarının tamamı asfalttır.

İlçenin toplam nüfusu ise 364.118'tir. Nüfus dağılımına göre erkek nüfusu 176.363, kadın nüfusu 187.755'dur.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çukurova Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * İşyeri olarak tercih edilen konumda yer alması
- * Ticari olarak hareketli olan bölgede yer alması
- * Bölgedeki yapılara göre daha yeni ve modern bir yapıda bulunması
- * Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmesi
- * Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetinin kurulmuş olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İş yerleri için bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Taşdemirler Gayrimenkul

Tel 0 532 6867722

Taşınmazın bulunduğu bölgede Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan zemin katı 250 m² + bodrum katı 60m² olmak üzere toplam 310 m² kullanım alanlı iş yerinin 4.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata etkisi %20, asma katın zemin kata katkısı %40 olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=250m² + 60m²x 0,20=262 m² olarak zemine indirgenmiştir.

SATILIK	262 .-M ²	4.500.000 .-TL	17.176 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Adosan Gayrimenkul

Tel 0554 6980000

Taşınmazın bulunduğu bölgede İller Bankası kavşağında zemin katı 400m² + asma katı 300 m² + bodrum katı 80m² olmak üzere toplam 780 m² kullanım alanlı iş yerinin 5.450.000 TL bedelle satılık olduğu, taşınmaz içinde halen 35.800 TL/Ay bedelle kirada olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata katkısı %20, asma katın zemin kata katkısı %40 olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=(400m² + 80m²x 0,20 + 300 m²x 0,40=536 m² olarak zemine indirgenmiştir.) Değerleme konusu taşınmaz daha şerefli konumdadır.

SATILIK	536 .-M ²	5.450.000 .-TL	10.168 .-TL/M ²
KİRALIK	536 .-M ²	35.800 .-TL	67 .-TL/M ²

3 Musa Şenel Gayrimenkul

Tel 0 322 2336660

Taşınmazın bulunduğu bölgede Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan zemin katı 120 m² + bodrum katı 120m² olmak üzere toplam 240 m² kullanım alanlı iş yerinin 2.450.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata katkısı %20, olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=120m² +120m²x 0,20=144 m² olarak zemine indirgenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha iyi lokasyonda yer almaktadır.

SATILIK	144 .-M ²	2.450.000 .-TL	17.014 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 Sahibinden

Tel 0 532 1740434

Taşınmazın bulunduğu bölgede Turgut Özal Bulvarı üzerinde bulunan 35m² kullanım alanlı zemin kat iş yerinin 39.000 TL/Yıl bedelle (aylık 3250 TL/ay) kiralık olduğu öğrenilmiştir. Satış değeri 585.000 TL

SATILIK	35 .-M ²	585.000 .-TL	16.714 .-TL/M ²
KİRALIK	35 .-M ²	3.000 .-TL	86 .-TL/M ²

5 Gizir Emlak

Tel 0 322 2339292

Taşınmazın bulunduğu bölgede Turgut Özal Bulvarı üzerinde zemin katı 110m² + asma katı 110 m² + bodrum katı 70m² olmak üzere toplam 290 m² kullanım alanlı iş yerinin 190.000 TL/Yıl bedelle (aylık: 15.833 TL/ay) kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata katkısı %20, asma katın zemin kata katkısı %40 olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=(110m² + 70m²x 0,20 + 110 m²x 0,40=168 m² olarak zemine indirgenmiştir. Satış Değeri 2.700.000 TL

SATILIK	168 .-M ²	2.700.000 .-TL	16.071 .-TL/M ²
KİRALIK	168 .-M ²	15.833 .-TL	94 .-TL/M ²

6 Gizir Emlak

Tel 0 322 2339292

Taşınmazın bulunduğu bölgede Turgut Özal Bulvarı üzerinde zemin katı 170m² + bodrum katı 170m² olmak üzere toplam 340m² kullanım alanlı iş yerinin 222.000 TL/Yıl bedelle (Aylık 18.000 TL/ay) kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata katkısı %20 olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=(170m² + 170m²x 0,20 =204 m² olarak indirgenmiştir. Satış Değeri 3.600.000 TL

SATILIK	204 .-M ²	3.600.000 .-TL	17.647 .-TL/M ²
KİRALIK	204 .-M ²	18.000 .-TL	88 .-TL/M ²

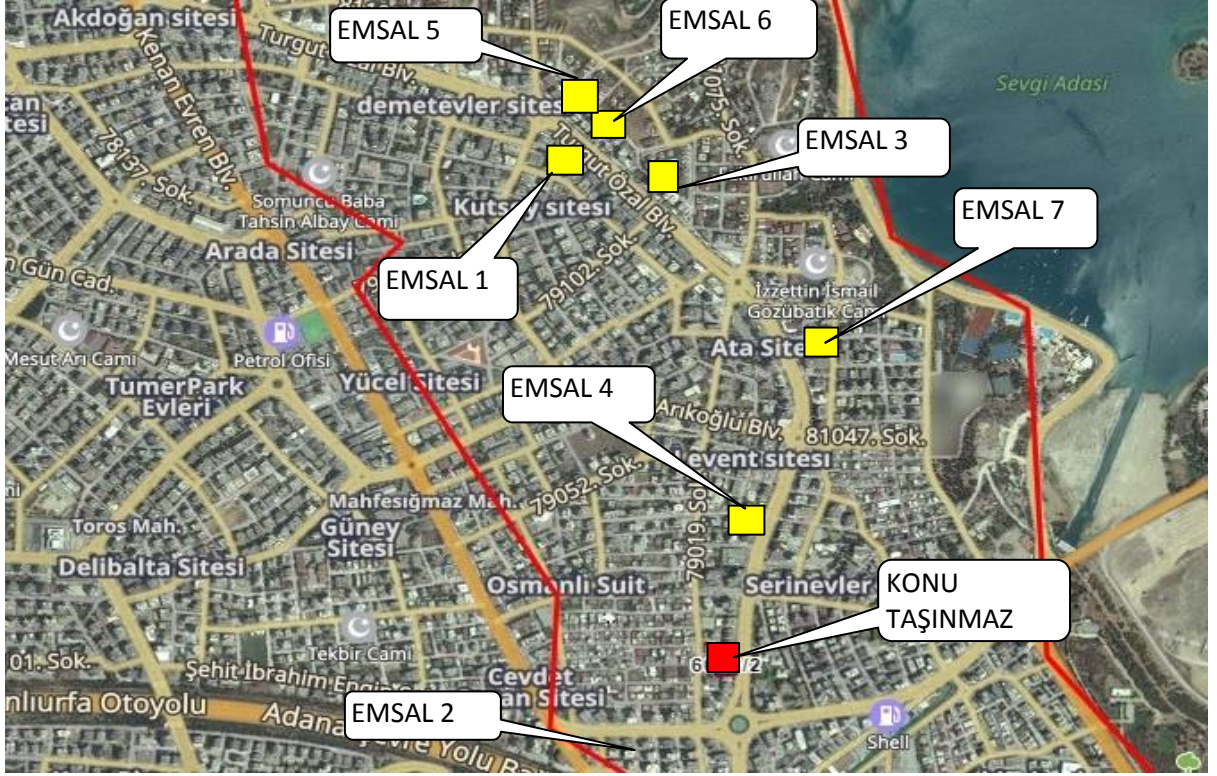
7 A1 Emlak

Tel 0541 3214224

Taşınmazın bulunduğu bölgede Polisevi kavşağında zemin katı 200m² + asma katı 200 m² + bodrum katı 200m² olmak üzere toplam 600m² kullanım alanlı iş yerinin 360.000 TL/Yıl bedelle (aylık 30.000 TL/ay) kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bodrum katın zemin kata katkısı %20, asma katın zemin kata katkısı %40 olduğu düşünüldüğünde zemin kat alanı=(200m² + 200m²x 0,20 + 200 m²x 0,40=320 m² olarak zemine indirgenmiştir.

KİRALIK	320 .-M ²	30.000 .-TL	94 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		4.500.000	2.450.000	2.700.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	282	262	144	168
BİRİM M ² DEĞERİ	(17 nl b.bl.) 282	17.176	17.014	16.071
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.910	14.599	17.865	15.268

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
KİRA FİYATI		3.250	20.000	30.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	282m2	35	204	320
BİRİM M ² DEĞERİ	(17 nl b.bl.) 282	93	98	94
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	90	79	103	89

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlemesi yapılan taşınmazdan konu taşınmaza yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümün 3 katlı olması ve emsallerinde birden fazla (asma katlı yada depolu) katlı olması sebebi ile karşılaştırma tablosunda zemine indirgenmiş alanlar kullanılmıştır. Konu taşınmazın zemine indirgenmiş birim m² değeri: Bodrum 15.910 m² X 0,30=~ 4778TL/m², Asma Kat 15.910 m² X 0,55=~ 8.751 TL/ m² olarak öngörülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri kat bazında yapılan hesaplama olarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)	Portföye Alınma Başlığı
17	Bodrum	193,00	İŞ YERİ	4.773	921.189,00	5.094.000,00	5.501.520,00	520.192,00	BİNA
17	Zemin	193,00	İŞ YERİ	15.910	3.070.630,00				
17	Asma	126,00	İŞ YERİ	8.751	1.102.563,00				
TOPLAM		512,00			5.094.382,00	5.094.000,00	5.501.520,00	520.192,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6-%6,67 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 4	35	3.000	36.000	585.000	6,15%
Emsal 6	204	18.000	216.000	3.600.000	6,00%
Emsal 7	320	30.000	360.000	6.000.000	6,00%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 26.605-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 319.266,-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
17	Bodrum	İŞ YERİ	193,00	18,06	3.485,99	41.831,94	6,00%	5.321.109,35
17	Zemin	İŞ YERİ	193,00	90,31	17.429,97	209.159,70		
17	Asma	İŞ YERİ	126,00	45,16	5.689,58	68.274,93		
TOPLAM			512,00	51,18	26.605,55	319.266,56		5.321.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	5.094.000,00 TL
■ Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;	
17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	5.321.000,00 TL

İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar Yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in Madde 22'nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbirleriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Pazar Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların zemin katlarının ortalama 80.-TL/m² ila 100.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz bodrum zemin ve asma katlardan oluşmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde bölgedeki katlı yapıların zemine göre etkileri değerlendirilmiş olup bodrum katlar için %30 oranında, asma katlar için %55 oranında alınmıştır. Zemin kat birim m2 kira değeri ise 90 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

	Toplam Brüt Alanı	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	512,00	26.606	319.267

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (b) bendind " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

5.094.000 .-TL

(Beş Milyon Doksan Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.501.520 .-TL

Sigorta değeri için;

520.192 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

17 NOLU TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
5.094.000	966.695	844.580	5.501.520

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

1 EURO = 6,0314 .-TL 21.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.