

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DÜZCE İLİ MERKEZ İLÇESİ
185 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN
1 ADET DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

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-1810151
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZ (185 ADA, 6 PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	CAMİKEBİR MAHALLESİ, İSTANBUL, NO:21 MERKEZ/DÜZCE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

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

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu örneği- Kira Sözleşme
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım fonu portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1810151 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporun hazırlanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	DÜZCE
İlçesi	:	MERKEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	CAMİKEBİR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	185
Parsel No	:	6
Alanı	:	113,91 m ²
Vasfı	:	DÖRT KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Cins Tashihli
Sahibi	:	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	2314
Cilt No	:	3
Sayfa No	:	287
Tapu Tarihi	:	21.02.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden 30.10.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde;

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Tarih: 20/02/2014, Yevmiye:2661 (Söz konusu beyan Otopark Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'ne istinaden konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Kira Şerhi: 20.04.2017 tarih 8139 yevmiyeli Özkan Çakır heline 2724000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl süre ile) (Bu şerh söz konusu taşınmazda bulunan kiracı ile mal sahibi arasındaki kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi amacı ile konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve taşınmaz için ekte sunulan imar durum belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

08.02.2013 ve 05.06.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Düzce Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre; bitişik nizam, Hmaks: 4 kat yapılaşma koşullarıyla "Konut+Ticaret Alanı'nda " yer almaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde 185 ada 6 parsel için 3B yapı grubunda 1+3=4 kat 440 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 23.12.2013 tarih 2013/571 sayılı yeni yapı ruhsatı, 21.05.2014 tarih 2014/278 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve bu ruhsatlara istinaden düzenlenmiş 24.03.2015 tarih 2015/125 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Sonrasında asansör eklenmesi ve projesinde kafeterya olarak belirtilen katların mağazaya dönüştürülmesi nedeniyle 3B yapı grubunda 1+3=4 kat 440 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 16.02.2017 tarih 2017-81 sayılı tadilat ruhsatı, 29.03.2017 tarih 2017-170 sayılı tadilat ruhsatı ve bu ruhsatlara istinaden düzenlenmiş 23.05.2017 tarih 2017-225 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın projesine uygun kullanıldığı gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim firması Çamlıevler Mahallesi, 9. Sokak, E-2 Blok, No:5, İç Kapı No: 9 Merkez/Düzce adresinde faaliyet gösteren Ufuk Yapı Denetim Ltd. Şti.dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

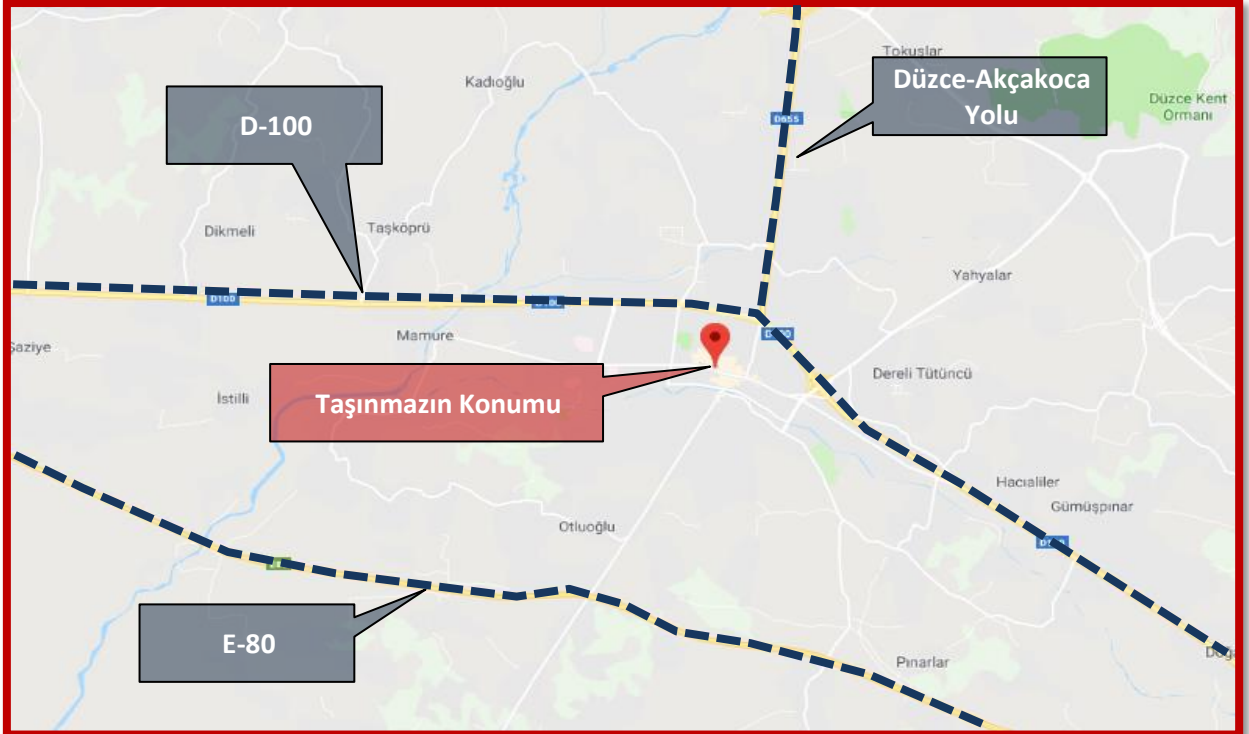
Değerleme konusu taşınmaz; Düzce İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 21 kapı nolu, 185 ada, 6 parsel numaralı "Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı binadır.

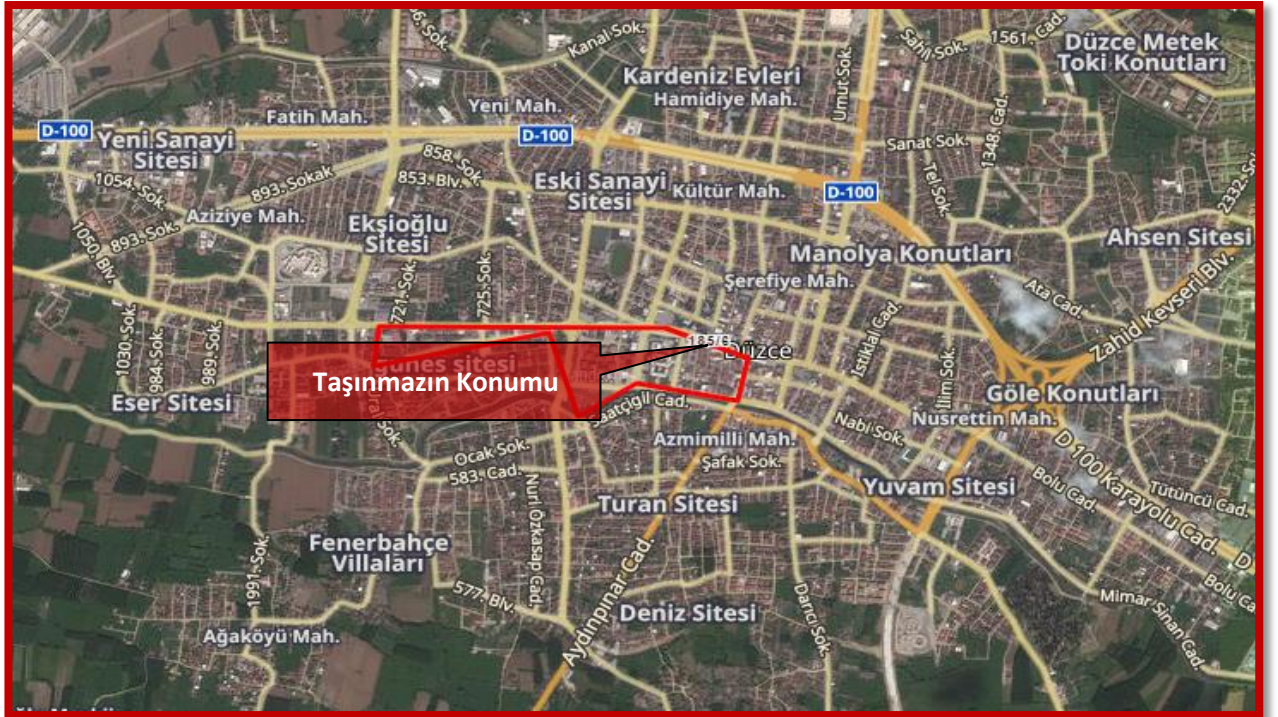
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz; İstanbul Caddesi ile Cevat Şahin Sokak köşesinde yer almaktadır. İstanbul Caddesi, şehrin ticari olarak en aktif caddesidir. Yakın çevresinde Düzce Valilik Binası, Düzce Belediyesi, Anıt Park, Krempark AVM, banka şubeleri, mağazalar, ofis ve işyerleri, kafe/restoranlar yer almaktadır. Kısmen araç trafiğine kapalı olan caddede yaya trafiği yoğunudur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Düzce, Karadeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. Doğusunda Bolu, batısında Sakarya, kuzeydoğusunda Zonguldak ve kuzeyinde Karadeniz ile sınırlanmıştır. Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Düzce İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 21 kapı nolu, 185 ada, 6 parsel numaralı "Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı binadır.

Bodrum + zemin + 2 normal + teras katından oluşmaktadır.

Bodrum kat: Projesine göre; mağaza bölümünden oluşmaktadır ve 88 m² brüt alanlıdır. Mevcutta kendi kontürleri içinde depo bölümü oluşturulmuş olup alan olarak projesiyle uyumludur.

Zemin Kat: Projesine göre; mağaza bölümünden oluşmaktadır ve 88 m² brüt alanlıdır. Mevcutta kendi kontürleri içinde ofis bölümü oluşturulmuş olup alan olarak projesiyle uyumludur.

1.Normal Kat: Projesine göre; mağaza ve yangın geçiş holü bölümlerinden oluşmaktadır ve 88 m² brüt alanlıdır. Mevcutta kendi kontürleri içinde ofis bölümü oluşturulmuş olup alan olarak projesiyle uyumludur.

2.Normal Kat: Projesine göre; mağaza ve yangın geçiş holü bölümlerinden oluşmaktadır ve 88 m² brüt alanlıdır. Mevcutta kendi kontürleri içinde wc bölümü oluşturulmuş olup alan olarak projesiyle uyumludur.

Teras Kat: Projesine göre; mekanik oda ve teras bölümlerinden oluşmaktadır ve 31 m² +57m² teras brüt alanlıdır. Projesinde kat alanı teras alanı dahil edilerek 88m² olarak tanımlanmıştır. Mevcutta 31m² +57m² teras alanlıdır. Kendi kontürleri içinde sadece üstü kapatılarak bar bölümü oluşturulmuştur.

Proje ve ruhsatı teras alanı da dahil edilerek 440m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Toplamda 383m² +57m² teras alanlıdır.

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın tüm katlarda zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanlar boyalı ve spot aydınlatmadır. Merdivenler mermerdir. Binada asansör bulunmaktadır. Tüm katlar beyaz eşya mağazası olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Düzce İli

Batı Karadeniz' in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce' nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km² alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 370.371'dir.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak İlinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilebilecek Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu İllerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.

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 gidiş 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 görülmektedir.

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Gayrimenkul sektöründe durgunluk yaşanmaktadır.

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 binanın pazar değerinin tespitinde değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Nar Gayrimenkul

Tel 0380 524 91 81

Taşınmazla aynı caddede, valilik binası yanında yer alan, bodrum+ zemin+ 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, toplam 1.120m² alanlı bina 5.200.000 TL bedelle satılıktır. Aylık kirasının 17.500 TL/ay olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1120 .-M ²	5.200.000 .-TL	4.643 .-TL/M ²
KİRALIK	1120 .-M ²	17.500 .-TL	16 .-TL/M ²

2 ES Gayrimenkul

Tel 0507 787 81 81

Taşınmazla aynı caddede, caddenin karşı tarafında ve daha işlek bir lokasyonda yer alan, 175m² oturumlu, bodrum+zemin+ normal katlı, toplam 525m² alanlı, Ankara Pastanesi olarak bilinen binanın 1/2 hissesi 2 ay önce 4.750.000 TL bedelle satılmıştır. (Hesaplama 1/1 hisse=9.500.000 TL değeri kullanılmıştır.) Taşınmazın aylık 40.000 TL/ay bedelle Türk Telekom tarafından kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	525 .-M ²	9.500.000 .-TL	18.095 .-TL/M ²
KİRALIK	525 .-M ²	40.000 .-TL	76 .-TL/M ²

3 ES Gayrimenkul

Tel 0507 787 81 81

Taşınmazla aynı caddede, bodrum+ zemin+ asma katlı, 200m² zemin, 130m² asma kat ve 90m² bodrum olmak üzere toplam 420 m² alanlı dükkan 2 ay önce Vakıf Katılım Bankası tarafından 14.000 TL bedelle kiralanmıştır. Taşınmazın satış bedelinin güncel piyasa koşullarında 2.800.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	420 .-M ²	2.800.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
KİRALIK	420 .-M ²	14.000 .-TL	33 .-TL/M ²

4 Sahibi

Tel 0532 764 25 35

Taşınmazla aynı bölgede, Mehmet Akif Caddesi üzerinde yer alan 320m² zemin+ 120m² bodrum olmak üzere toplam 440 m² alanlı, 14.000 TL/ay bedelle kurumsal kiracısı bulunan dükkanın 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha aktif bir lokasyonda yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

SATILIK	440 .-M ²	4.000.000 .-TL	9.091 .-TL/M ²
KİRALIK	440 .-M ²	14.000 .-TL	32 .-TL/M ²

5 Sahibi

Tel 0532 055 02 81

Taşınmazla aynı bölgede, Kuyumcuzade Bulvarı üzerinde yer alan 240m² zemin+ 120m² asma+ 240m² bodrum olmak üzere toplam 600 m² alanlı, 10.000 TL/ay bedelle kurumsal market (A-101) kiracısı bulunan dükkanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha aktif bir lokasyonda yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

SATILIK	600 .-M ²	3.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
KİRALIK	600 .-M ²	10.000 .-TL	17 .-TL/M ²

6 Bir Emlak

Tel 0380 525 05 26

Taşınmazla aynı caddede, 165m² zemin ve 55m² bodrum olmak üzere toplam 220 m² alanlı 5.000 TL/ay bedelle kiracısı bulunan dükkanın 1.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz daha aktif bir lokasyonda yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

SATILIK	220 .-M ²	1.600.000 .-TL	7.273 .-TL/M ²
KİRALIK	220 .-M ²	5.000 .-TL	23 .-TL/M ²

7 Bir Emlak

Tel 0380 525 05 26

Taşınmazla aynı caddede ancak daha değerli olan karşı cephesinde yer alan ve daha aktif bir lokasyonda yer alan 37m² zemin ve 40m² asma kat olmak üzere toplam 77 m² alanlı 5.000 TL/ay bedelle kiracısı bulunan dükkanın 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. İstenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir. .

SATILIK	77 .-M ²	2.500.000 .-TL	32.468 .-TL/M ²
KİRALIK	77 .-M ²	5.000 .-TL	65 .-TL/M ²

Kiralık Emsaller**1 ES Gayrimenkul**

Tel 0507 787 81 81

Taşınmazla aynı caddede, bodrum+ zemin+ asma katlı, 200m² zemin, 130m² asma kat ve 90m² bodrum olmak üzere toplam 420 m² alanlı dükkan 2 ay önce Vakıf Katılım Bankası tarafından 14.000 TL bedelle kiralanmıştır.

KİRALIK	420 .-M ²	14.000 .-TL	33 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

2 Lotus Gayrimenkul

Tel 0380 523 45 00

Taşınmaza yakın konumda, Rıhtım Caddesi'nde zemin katta yer alan,80m² alanlı işyeri 5.500TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	5.500 .-TL	69 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

3 Bir Emlak

Tel 0380 525 05 26

İstanbul Caddesi'nde, Krempark AVM yanında 1.katta yer alan, 250m² alanlı işyeri 5.000TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	5.000 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

4 Düzce Konut Emlak

Tel 0380 523 45 67

Atatürk Caddesi'nde bodrum+ zemin+ 3 normal katlı, toplam 1.000m² alanlı bina 12.000TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha aktif bir lokasyonda yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

KİRALIK	1000 .-M ²	12.000 .-TL	12 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

5 Sahibi

Tel 0380 512 29 60

İstanbul Caddesine yakın konumda, değerlendirme konusu taşınmazın arka sokağında yer alan bodrum+zemin+2 normal+teras katlı, zemin kat 623m² olmak üzere toplam 2930m² alanlı bina 40.000 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaz cadde üzerinde yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

KİRALIK	2930 .-M ²	40.000 .-TL	14 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

6 Bora Emlak

Tel 0380 523 90 00

İstanbul Caddesi'nde bodrum+ zemin katlı, toplam 175m² alanlı bina 3.500TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaz daha aktif bir lokasyonda yer almaktadır ve konum şerefyesi daha yüksektir.

KİRALIK	175 .-M ²	3.500 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		5.200.000	9.500.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	383,00	1.120	525	440
BİRİM M ² DEĞERİ		4.643	18.095	9.091
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ 20%	ORTA KÖTÜ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.440	5.339	21.714	7.273

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		14.000	5.500	5.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	383,00	420	80	250
BİRİM M ² DEĞERİ		33	69	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 10%	BENZER 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	30%	50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	52,6	38	89	30

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede caddeye cepheli ticari binaların konumuna göre istenen m² birim değerlerinin taşınmazların konum, nitelik, alan gibi özelliklere bağlı olarak 10.000.-TL ile 40.000.-TL civarında; kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 15-70.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; merkezi ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, binanın ortalama birim m² değeri yaklaşık 11.440.-TL takdir edilmiştir. Birim m² değeri takdir edilirken çatı katındaki teras alanı kullanımı da dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU			
Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
440,00	11.440	5.033.600,00	5.040.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Binanın inşası tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesini almış ve cins tashihi yapılmış olması nedeniyle değerlemede yeniden inşa etme (ikame) maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,00-% 6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1120	17.500	210.000	5.200.000	4,04%
Emsal 2	525	40.000	480.000	9.500.000	5,05%
Emsal 3	420	14.000	168.000	2.800.000	6,00%

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
440,00 m ²	52,57 TL/m ²	23.131 TL	589.134 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		23.200 TL	589.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
440,00 m ²	52,57	277.566,67	5,5%	5.046.666,67
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		5.050.000 TL		958.345 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	5.040.000,00
--------------------------	--------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	5.050.000,00
--------------------------	--------------

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 gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma 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

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifaki/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir 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 ibra edilmemiş olup, değerlendirilmede 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. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 45.-TL ile 60.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 52,57.-TL alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Çakıroğlu Ticaret arasında 18.01.2017 tarihinde 10 yıllık kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup sözleşme ve koşulları incelenmiştir.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

5.040.000 .-TL

(Beş Milyon Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.443.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
5.040.000	956.447	835.627	5.443.200

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

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Lisans No:

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.