

**ATA
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

KOCAELİ İLİ

GEBZE İLÇESİ

90 ADA 28 PARSEL SAYILI "ARSA"

ÜZERİNDE İŞ YERİ + OFİS PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

2016_GalataProje_067

04.01.2017



Özet



Değerleme Konusu Taşınmazın Hükümet Caddesi'nden Görünümü

Raporu Hazırlayan Şirket : Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Raporu Talep Eden Şirket : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor Numarası : 2016_GalataProje_067
Sözleşme Tarihi : 07.11.2016
Değer Tarihi : 30.12.2016
Rapor Tarihi : 04.01.2017
Rapor Konusu : Kocaeli ili, Gebze ilçesi, 90 ada 28 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen ofis ve iş yeri projesinin yıl sonu değer tespiti.
Adres Bilgileri : Hacıhalil Mah., Hükümet Cad., No:109, Gebze/KOCAELİ

90 ADA 28 PARSEL - İŞYERİ + OFİS PROJESİ	
TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)	5.965.000
KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	7.038.700
TAKDİR EDİLEN PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	31.000
KDV DAHİL KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	36.580

- Nihai değer takdiri, peşin satış fiyatı esas alınarak Türk Lirası üzerinden yapılmıştır.
- Taşınmazın/taşınmazların değeri, katma değer vergisi hariç olarak hesaplanmış olup %18 katma değer vergisi tutarı eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

Varsayımlar ve Açıklamalar

Bu değerlendirme raporu, sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartlarına ilişkin SPK düzenlemelerinde yer alan esaslara uyularak hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporunda takdir edilen değer/değerler, raporda belirtilen değerlendirme tarihi itibarıyla raporun konusu bölümünde belirtilen taşınmaz/taşınmazların değeridir. Değerleme uzmanı, bu değere etki edecek, bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden sorumlu değildir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlarla ilgili bu rapor içeriğinde belirtilmeyen herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun bulunmadığı; bu tür bir sorun var ise bu sorunların çözüleceği varsayımı ile değer takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme raporundaki yorumlar; hukuki konuları, özel araştırma ya da uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Bu değerlendirme raporunda yer verilen projeksiyonlar, değerlendirme sürecine yardımcı olması amacı ile mevcut piyasa koşullarında istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabilecektir.

Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve yasal durum ile ilgili bilgilerin alındığı kurumlar genel olarak güvenilir kabul edilirler.

Raporda yer verilen kroki ve çizimler, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Kısaltmalar ve Tanımlar¹

GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları

PAZAR DEğERİ

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. (UDES 5.1.)

Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlenen bir mülkün eğer **değerlemenin yapıldığı tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir.** (UDES 4.8.)

Bir gayrimenkulün *Pazar Değeri*, **onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder.** Belirli bir işletme veya şahsa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir. (UDES 4.9.)

Bir mülkün toplam maliyeti, üretiminde katılan doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar. Mülkün alınmasını takiben alıcı ek bir yatırım maliyetine katılursa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün *Pazar Değerine* tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz. (UDES 4.10.)

Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değerin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar. (UDES 9.1.)

¹ Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)

PAZARA DAYALI DEğERLEME YAKLAŞIMLARI

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. (UDES 9.2.1.1.)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. (UDES 9.2.1.2.)

Maliyet Yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceğini olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. (UDES 9.2.1.3.)

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. (UDES 6.3.)

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımıdır. (UDES 6.4.)

İçindekiler

Özet	2
Varsayımlar ve Açıklamalar	3
Kısaltmalar ve Tanımlar	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	9
1.1. RAPORUN TARİHİ	9
1.2. RAPORUN NUMARASI	9
1.3. RAPORUN TÜRÜ	9
1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR	9
1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	9
1.6. DEĞERLEME TARİHİ	9
1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI	9
1.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA	9
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ	10
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	10
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	10
2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	11
3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	11
3.1.1. Kocaeli İli	11
3.1.2. Gebze İlçesi.....	12
3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım	13
3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ	15
3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları	15
3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş	16
3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler.....	16
3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ.....	16
3.3.1. İmar Durumu	16
3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi.....	17

3.3.3.	Belediyede İncelenen Mimari Projeler	18
3.3.4.	Yapı Denetim Firması ve Denetimler	18
3.3.5.	Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	18
3.4.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	19
3.5.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	19
4.	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	20
4.1.	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	20
4.1.1.	Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.1.2.	Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler	20
4.1.3.	Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	21
4.1.4.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	21
4.1.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	21
4.1.6.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	21
4.2.	PİYASA ANALİZİ	22
4.2.1.	Genel Ekonomik Veriler	22
4.2.2.	Perakende Sektörü.....	23
4.3.	DEĞER ANALİZİ	24
4.3.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.3.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	24
4.3.2.1.	Emsal Yaklaşımı.....	24
4.3.2.2.	Gelir Yaklaşımı.....	29
4.3.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	30
4.3.2.4.	Geliştirme Yaklaşımı	31
4.3.3.	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	31
4.3.4.	Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
4.3.5.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	32
4.3.6.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	32
4.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	32
4.3.8.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32

4.3.9.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
5.1.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
5.2.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
6.	SONUÇ	34
	Ekler	35

1. RAPOR BİLGİLERİ

- | | | |
|------|--|--|
| 1.1. | RAPORUN TARİHİ | 04.01.2017 |
| 1.2. | RAPORUN NUMARASI | 2016_GalataProje_067 |
| 1.3. | RAPORUN TÜRÜ | Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada 28 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen ofis ve iş yeri projesinin yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. |
| 1.4. | RAPORU HAZIRLAYANLAR | Ezgi GÜLER Lisans No:404583 |
| 1.5. | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Volkan YEDİKARDAŞLAR Lisans No:402076 |
| 1.6. | DEĞERLEME TARİHİ | 30.12.2016 |
| 1.7. | DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI | 07.11.2016
Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata GYO A.Ş. arasında 07.11.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. |
| 1.8. | RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA | Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır. |

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

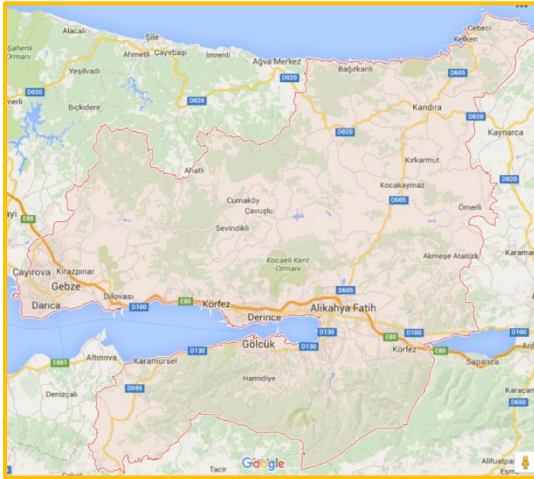
- 2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Kozyatağı Mah., Sarıkanarya Sokak, ByOffice (K2 Plaza), No:14, Kat:12, 34722 Kadıköy/İSTANBUL
- 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah., Emirhan Cad., No:109, Atakule Balmumcu 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
- 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR Değerleme konusu taşınmazın 2016 yıl sonu pazar satış ve kira değeri tespiti talep edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlamama bulunmamaktadır.
- 2.4. ŞİRKET TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İÇİN YAPILMIŞSA SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaz için daha önce; 90 ada 28 parsel üzerindeki projenin inşaat seviyesi %60 iken, 27.06.2016 tarihli, 2016 GalataProje 033 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz; tapu kayıtlarında Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada 28 parsel sayılı arsa nitelikli ana taşınmazdır. Parsel üzerinde bodrum, zemin, 3 normal katlı ofis ve iş yeri projesi geliştirilmiş ve inşa edilmiştir. Mevcut durumda iş yeri kullanıma başlamıştır, ofisler boştur. Hacıhalil Mahallesi, Hükümet Caddesi, No:109 Gebze/Kocaeli adresinde yer almaktadır.

3.1.1. Kocaeli İli



Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir.

Kocaeli ilinin yüz ölçümü 3.397 km²'dir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2015'te il nüfusu 1.780.055 kişidir. Kocaeli'nin Başiskele, Darıca, Dilovası, Çayırova, İzmit, Derince, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplam on iki ilçesi bulunmaktadır. 1924 yılında il olan Kocaeli, 1993 yılında büyükşehir belediyesi olmuştur, Türkiye'de kurulan ilk 15 büyükşehir belediyesinden biridir.

YILLAR	1980	1990	2000	2010	2014	2015
KOCAELİ NÜFUSU	596.899	936.163	1.206.085	1.560.138	1.722.795	1.780.055

Kocaeli ilinde 2015 itibariyle km²'ye 524 kişi düşmektedir.

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
KOCAELİ	1.780.055	1.780.055	-	3.397 km ²	524 Kişi/km ²

Kocaeli, özellikle sanayileşme alanında en hızlı gelişen illerden birisi olmuştur. Bunun başlıca nedeni İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım imkânlarının çeşitliliğidir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Kocaeli ilinde 5'i Dilovası ilçesinde olmak üzere 12 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Kocaeli ili, Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Kocaeli'nin ticaret ve sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır.

3.1.2. Gebze İlçesi



Oldukça eski bir yerleşim olan Gebze, 1907 yılında belediye olmuştur. İlçenin doğusunda Dilovası, batısında Darıca, Çayırova ilçeleri ile İstanbul'un Tuzla ilçesi, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde ise İstanbul'un Şile ilçesi yer almaktadır.

Yüz ölçümü bakımından 418 km²'lik alanı ile Kocaeli ilinin en büyük 3. ilçesidir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2015'te ilçe nüfusu, 350.115 kişidir. Gebze'nin 40 mahallesi bulunmaktadır.

YILLAR	1980	1990	2000	2007	2008	2015
GEBZE NÜFUSU	115.450	257.076	421.932	521.291	288.569	350.115

2008 yılında yeni kurulan ilçeler nedeniyle sınırları değişen Gebze'nin nüfusu 2007 yılından sonra 2008 yılında bu nedenle azalmıştır, genel olarak yıllar boyunca bakıldığında ilçe nüfusu artış göstermektedir. 2014 yılında çok yakın olan İzmit ilçe nüfusunu geçerek Kocaeli'nin nüfusu en yüksek ilçesi olmuştur. 2015 itibariyle km²'ye 838 kişi düşmektedir.

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZ ÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
GEBZE	350.115	350.115	-	418 km ²	838 Kişi/km ²

Gebze; deniz, kara, hava, demiryollarına yakın ve Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantısında yol üstü konumuna bağlı olarak gelişmiştir. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiştir. Ekonomisi büyük ölçüde sanayiye dayalıdır. İlçede 3 adet organize sanayi bölgesi yer almaktadır. İlçenin İstanbul ili ile günlük nüfus ilişkisi bulunmaktadır. Gebze'de ikamet edip İstanbul'da çalışan ve İstanbul'da ikamet edip Gebze'de çalışan nüfus önemli sayıdadır. İzmit Körfez Geçişi Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyol Projesi, ulaşım açısından önemli bir konumda olan Gebze'nin bu yönünü daha da güçlendirmiştir.

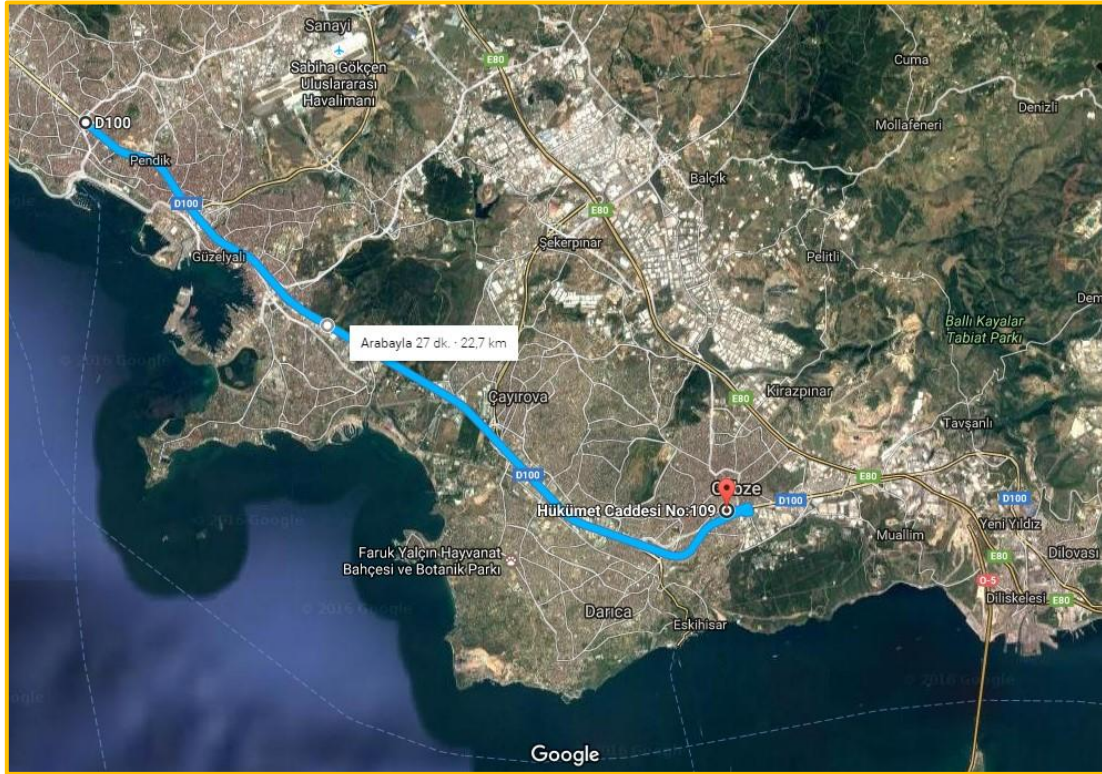
3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hükümet Caddesi; Gebze'nin eski çarşı bölgesinden başlayıp D100 yan yolu olarak terminal kavşağına kadar devam etmektedir. Hükümet Caddesi, yeni çarşı olarak bilinen İsmet Paşa Caddesi ve belediyenin de üzerinde bulunduğu İlyasbey Caddesi ile birlikte Gebze'nin en önemli caddelerinden biridir. Caddenin eski çarşı olarak bilinen yaklaşık 350 metrelik bölümü taşıt trafiğine kapalı, yaya alanıdır. Taşıt trafiğine kapalı bölümün yan yol kısmına kadar olan değerlendirme konusu taşınmazın da bulunduğu kesimi; ticari kullanımlı ya da zemin ve asma katlar ticari, üst katlar ofis kullanımlı belirli bir kat nizamı olmayan binaların yer aldığı, yaklaşık 15 m genişliğinde, iki yön taşıt trafiği olan bir yoldur. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Gebze Hükümet Konağı, Gebze Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Gebze Adliyesi, Sultan Orhan Cami bulunmaktadır, çarşıya yaklaşık 100 m, kent meydanına yaklaşık 500 m mesafede konumlandır.



Konum Krokisi

Değerleme konusu taşınmaza D100 üzerinden ulaşmak için; İstanbul'dan Kocaeli istikametine doğru ilerlerken Eskişehir Feribot Yolu yönünde sağdan çıkış yapılır. Eskişehir Kavşağı kullanılarak İstanbul Caddesi'ne ulaşılır. İstanbul Caddesi'nde yaklaşık 1,3 km ilerlendikten sonra sırasıyla Atatürk Caddesi ve İsmet Paşa Caddesi geçilir. İsmet Paşa Caddesi'nin bittiği noktadan başlayan Hükümet Caddesi'nde yaklaşık 100 m ilerlendikten sonra sol kolda konumlu değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.



Ulaşım Krokisi

Konu taşınmazdan bazı önemli yerlere tespit edilmiş uzaklıklar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Yer	Mesafe
Gebze Kent Meydanı	~ 0,50 km
Gebze Belediyesi	~ 1,20 km
Gebze Center AVM	~ 1,30 km
D100 Karayolu	~ 1,20 km
Anadolu Otoyolu	~ 4,10 km
Körfez Geçiş Köprüsü	~ 11,00 km

3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları

İl / İlçe : KOCAELİ / GEBZE
Mahalle / Köy Adı : SULTANORHAN Mah.
Mevkii : Hükümet Cad.
Ada / Parsel : 90 / 28
Ana Taşınmaz Nitelik : ARSA
Yüzölçüm : 259,77 m²
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Blok / Giriş : -
Kat : -
Bağımsız Bölüm No. : -
Bağımsız Bölüm Nitelik : -
Arsa Pay / Payda : -
Cilt / Sayfa No. : 71 / 7001
Malik ve Hisse Pay / Payda : ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ (TAM)
Tarih - Yevmiye : 24.04.2015 - 7895

Gebze Tapu Müdürlüğünden alınan tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kayıtlı beyan ve takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

Beyan

GEÇİCİ YAPILARIN BELİRTİLMESİ TESİSİ GEBZE BELED. 13/03/1973 T. VE 303 S.Y. (13/03/1973 Tarih - 987 Yevmiye, Gebze Belediyesi Lehine)

Beyan

3194 /18 MD. İMAR DÜZENLEMESİNE ALINDIĞI BELİRTMESİ TESİSİ GEBZE BELEDİYE BAŞK. 02/08/1982 T. VE 325 S.Y. VE EKLİ KARARI (05/08/1982 Tarih - 1588 Yevmiye)

Beyan

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (24/06/2014 Tarih - 10704 Yevmiye)

Taşınmaza ait onaylı tapu kaydı belgesi, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

3.2.2. Taşınmazın/Taşınmazların GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Eden Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gebze Belediyesinde yapılan sorgulamaya göre 13/03/1973 tarih, 987 yevmiyeli beyan; parsel üzerinde yıkılması şartı ile yapılan yapıya geçici ruhsat verilirken konulmuş olup halihazırda konu yapı yıkılmıştır. 05/08/1982 tarih, 1588 yevmiyeli beyan; İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması ile ilgili olarak konulmuş olup Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile kaldırılabilceği belirtilmiştir. 24/06/2014 tarih, 10704 yevmiyeli riskli yapı beyanı ise parsel üzerindeki eski yapıya ilişkin olup parsel üzerinde halihazırda ruhsatlı yapı yer almaktadır.

Taşınmazın tasarrufuna sınırlama oluşturan herhangi bir takyidata rastlanmamış olup yukarıda belirtilen beyanlar, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler

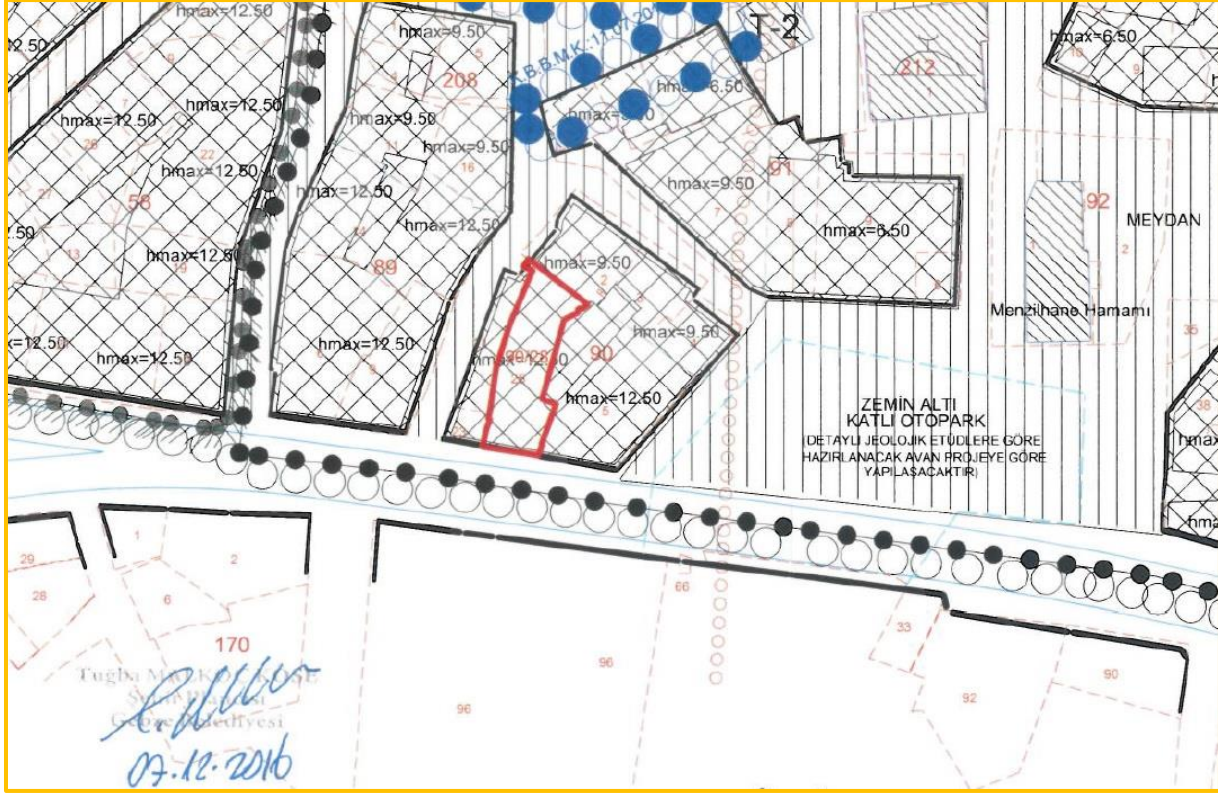
Kat irtifakı kurulmadığı için Gebze Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait proje bulunmamaktadır.

3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İmar Durumu

Gebze Belediyesi Planlama Biriminde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazın Sultan Orhan Camii Ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda, "ticaret" alanında kalmaktadır. Kütle nizam, Hmaks: 12.50 metredir.

Gebze Belediyesinden alınan resmi yazı ve eki kroki, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.



Uygulama İmar Planı

3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi

Gebze Belediyesinde incelenen değerlendirme konusu 90 ada 28 parselde ait imar arşiv dosyasında yer alan ilgili belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BELGE TÜRÜ	TARİH	NO.
YENİ YAPI RUHSATI	11.08.2015	646
YAPI DURDURMA TUTANAĞI	09.12.2015	22/20
MİMARİ TADİLAT PROJESİ	18.01.2016	-
TADİLAT RUHSATI	29.01.2016	107
MİMARİ TADİLAT PROJESİ	02.08.2016	-
TADİLAT RUHSATI	22.09.2016	1217

Gebze Belediyesinde yapılan 90 ada 28 parselde ait imar arşiv dosyası incelemesinde yeni yapı ruhsatından sonra inşaat devam ederken düzenlenmiş yapı durdurma tutanağı görülmüştür.

Yapı durdurma tutanağı ile Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapı denetim şikâyet dilekçesine istinaden yapılan kontrollerde yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edilmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra **tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup** daha sonraki tarihlerle düzenlenmiş olumsuz bir belgeye rastlanmamıştır.

3.3.3. Belediyede İncelenen Mimari Projeler

Gebze Belediyesinde 90 ada 28 parsel üzerindeki yapıya ait 18.01.2016 ve 02.08.2016 onay tarihli mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

Aşağıdaki tabloda, incelenen son mimari projeye göre, taşınmazın proje kat ve alan bilgileri yer almaktadır.

KAT	MEKÂNLAR	BRÜT ALAN (m ²)
BODRUM	BİNAYA AİT DEPO	242,63
ZEMİN	PİYESLİ İŞ YERİ	242,43
1. NORMAL	İŞ YERİ PİYESİ	250,50
2. NORMAL	OFİS	250,50
3. NORMAL	OFİS	250,50
ÇATI ARASI	MERDİVEN KOVASI	26,30
TOPLAM		1.262,86

3.3.4. Yapı Denetim Firması ve Denetimler

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerindeki inşaatın ait ruhsat belgelerinde Köşklü Çeşme Mah., 537/1 Sokak, Yıkılmış Bina Blok, No:6/2 İç Kapı No:2 Gebze/KOCAELİ adresli, ulusal yapı denetim sisteminde güncel adresi Arapçeşme Mah., Kavak Cad., No:26, 5. Normal Kat, Daire:8-9 Gebze/Kocaeli olan, Yapıgüçten Yapı Denetim LTD. ŞTİ. imzası bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında yapı denetim kuruluşunun; 11.08.2015 tarih 646 sayılı yapı ruhsatı alınan inşaatın bilgi ve kontrolleri dışında imalatlar yapıldığına dair, 23.11.2015 tarihli dilekçesi ve bunun üzerine belediye tarafından düzenlenen yapı durdurma tutanağı ile tadilat projesinin onay aşamasında, inşaatın tadilat projelerinin gözden geçirilmesinin talep edildiği, 14.01.2016 tarihli dilekçesi görülmüştür. Söz konusu tutanak tarihinden sonra **tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmıştır.**

3.3.5. Mevzuat Uyarınca Yasal Gereklik Olan Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ve GYO Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi konusu arsa üzerinde geliştirilen proje için yeni yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış olup yeni yapı ruhsat tarihinden sonra, yapının taşıyıcı sisteminde projeye uyumsuzluk ve yapı konturlarının değiştiği tespit edildiği, yapı durdurma tutanağı düzenlenmiştir.

Söz konusu tutanak tarihinden sonra **tadilat projesi onaylanmış ve tadilat ruhsatı alınmış olup** ruhsat süresi 29.01.2021 tarihine kadar devam etmektedir. Yerinde yapılan incelemede inşaatın tamamlandığı görülmüş yapı denetim firması ve belediyeden alınan yapının iskâna hazır olduğuna ilişkin yazılar incelenmiştir.

Müşteri firmadan alınan bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmak üzeredir. Gebze Belediyesi, iskân belgesinin düzenlenmesi konusunda herhangi bir engel olmadığına dair Tutanak düzenlemiş olup ilgili belge ekte sunulmuştur.

Proje inşaatı fiili olarak tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılacaktır. Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi için işlemlerin devam etmekte olduğu, yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesini müteakip tapudaki cins değişikliği ile birlikte gayrimenkule ilişkin tüm işlemlerin tamamlanacağı anlaşılmaktadır.

Taşınmazın mevcut durumda tapuda niteliği “arsa” olup gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “gayrimenkul projesi” olarak alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

3.4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmakta olup 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa ve ilgili mevzuat, düzenleme ve uygulamalara tabidir. Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı, Çoban Mustafa Paşa Külliyesi Koruma Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı ile tanımlanan Gebze Kent Merkezi bölgesi için onaylı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı mevcut olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınmadan işlem (ruhsat vb.) yapılmadığı belirtilmiştir.

3.5. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 ada 28 parsel no.lu taşınmaz, 24.04.2015 tarih 7895 yevmiye ile ifraz işleminden Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Söz konusu işlemde önce 90 ada 25 parsel olup ifraz işlemi ile 90 ada 26, 27, 28 parseller oluşmuştur.

90 ada 25 parselin mülkiyeti ise 20.02.2014 tarih 3078 yevmiye ile satış işleminden Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

90 ada 25 ve 28 parsel tapu kayıtları 3 yıl geriye dönük incelendiğinde;

25 parsel tapu kaydına 24.06.2014 tarih 10704 yevmiye ile '6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır' beyanı konulduğu ve 28 parsel tapu kaydına da geçtiği (parsel üzerindeki eski yapıya ilişkindir),

25 parsel tapu kaydında 17.04.2012 tarih 5008 yevmiye ile Eurobank Tekfen A.Ş. lehine ipotek tesis edildiği ve söz konusu ipotekin, 14.02.2014 tarih 2711 yevmiye ile terkin edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel (ve eski 25 parsel), Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012 tarih ve 641 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde imar durumunda ve yapılaşma şartlarında bir değişiklik olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1.1. Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde; yol kotu altı 1 yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplam 5 katlı, betonarme karkas sistemle bitişik nizam inşa edilmiş bir yapı bulunmaktadır. Projesine göre yapının bodrum katında binaya ait depo ve diğer ortak alanlar, zemin ve 1. normal katında iş yeri, 2. ve 3. normal katlarında ofis alanı bulunmaktadır. Bina girişi Hükümet Caddesi (güney) cephesinden sağlanmaktadır, iş yerinin yine Hükümet Caddesi cephesinden bağımsız girişi bulunmaktadır. Bina katları arasında dolaşımı sağlayan merdivenler ve bir adet asansör, zemin kat ile 1. normal kat arasında iş yeri içinde merdiven bulunmaktadır. Ayrıca acil kaçış merdiveni bulunan yapıda acil çıkış 1104. Sokak'a (batı) açılmaktadır. Çatı arasına 3. kata kadar asansörle çıktıktan sonra merdivenler kullanılarak ulaşılabilmektedir. Yapının dış cephesi cam ve kompozit kaplamadır, çatısı ahşap konstrüksiyon kiremittir. Yapının Hükümet Caddesi cephesi 9,15 metredir.

4.1.2. Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler

Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu 90 ada 28 parsel üzerindeki yapının inşaatının tamamlandığı, onaylı mimari projeye göre zemin ve 1.normal katta yer alan iş yerinin bodrum kat alanının da bir kısmını kullanacak şekilde hâlihazırda hazır yemek restoranı olarak kullanıldığı; 2 ve 3. normal katlarının da kullanıma hazır olduğu görülmüştür. Asansörün tüm imalatlarının tamamlandığı ancak çalışmadığı görülmüştür.

Bodrum katta, onaylı mimari projesine göre ortak alan niteliğinde olan, brüt yaklaşık 90 m² alanın mevcut durumda hazır yemek restoranı tarafından kullanıldığı; bu alanda depoların, soğuk hava deposunun, su depolarının, personel odasının ve elektrik panolarının bulunduğu görülmüştür. Bodrum katta işletme tarafından kullanılan bölümlerde zemin ve duvarların fayans kaplı olduğu görülmüştür. Binaya ait depo alanında ise zemin şapının atıldığı duvarlarının beton ve kaba sıva olduğu görülmüştür.

Zemin katta, mevcut durumda servis hazırlık ve satış alanı, oturma alanı bulunmaktadır. Zemin katta zeminlerin seramik, duvarların duvar kâğıdı ve tavanlar kısmen alçı kısmen taş yünü asma tavadır.

1. normal katta, mevcut durumda oturma alanı, çocuk oyun alanı, personel ve müşteri tuvaletleri bulunmaktadır. Bu katta zeminler seramik, duvarlar duvar kâğıdı ve tavanlar taş yünü asma tavadır. İş yeri piyesine çıkılan merdiven granit ile kaplıdır. İş yerinin ısıtma ve soğutmasının klima ile sağlandığı öğrenilmiştir.

Binanın 2 ve 3. normal katlarda bulunan ofis alanları yer görme işlemi sırasında boş olup kiralandığı bilgisi alınmıştır. 2 ve 3. normal katlarda zeminler laminant parke, duvarlar alçı üzeri iç cephe boyası ile boyalı ve tavanlar alçı panel asma tavadır. Katlarda kombi bulunmaktadır. Ofis içinden açılan bir kapıyla tuvaletlere ve acil çıkışa ulaşılabilmektedir. Katlardaki ıslak hacimler seramik kaplıdır.

Çatı arasında jeneratör ve klima dış ünitelerinin olduğu görülmüştür.

4.1.3. Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın su, kanalizasyon ve elektrik altyapısı sağlanmıştır. Hazır yemek restoranı olarak kullanılan dükkânda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır, havalandırma sistemi, baca sistemi, yangın söndürme sistemi ve kullanım için su depoları, soğuk hava deposu ve jeneratör bulunmaktadır. Söz konusu donanımların teknik özellikleri ile ilgili bilgi edinilememiştir. Klima dış ünitelerinin, jeneratörün çatı katında olduğu görülmüştür. Değerlemede taşınmazla bir bütün olan tesisat ve teknik özellikler dikkate alınmış olup taşınabilir elemanlar olan jeneratör, baca sistemi vb. dikkate alınmamıştır.

4.1.4. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapının bodrum katının kısmen, zemin ve 1. normal katının bir hazır yemek firması tarafından kullanıldığı görülmüştür. 2. ve 3. katların şu an boş durumda olduğu görülmüştür. Bodrum katta, onaylı mimari projesine göre ortak alan niteliğinde olan, brüt yaklaşık 90 m² alanın mevcut durumda hazır yemek restoranı tarafından kullanıldığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin ve normal kat brüt alanları satılabilir alan olarak dikkate alınmıştır.

4.1.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.1.6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Gebze çarşı bölgesine çok yakın konumda ve Hükümet Caddesi'ne cepheli olması,
- Yapının yeni olması, kullanımının başlamış olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde inşa edilen yapının yaklaşık 9 metre cephesi olmasına rağmen derinliğinin yaklaşık 28 metre olması, fiziki olarak gün ışığından yararlanma imkânının sınırlı olması.

4.2. PİYASA ANALİZİ

4.2.1. Genel Ekonomik Veriler

Uluslararası Para Fonu IMF'nin küresel ekonomiye yönelik 2016 ve 2017 büyüme beklentileri, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Nisan 2016 sayısında, 2016 için yüzde 3,2 ve 2017 için yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiş ancak temmuz ayında yapılan güncellemede yüzde 3,1 ve 3,4'e çekilmiş Ekim 2016 sayısında sabit bırakılmıştır.

2016 yılının ikinci çeyreğinde gelişmiş ülkelerin para politikalarına ilişkin beklentilerdeki değişimler, İngiltere'nin AB'den ayrılma kararı ile sonuçlanan Brexit Referandumunu, ABD seçimleri küresel piyasalarda baskıya sebep olan önemli etkenlerdir. Ekonomik sebepler dışında, büyümenin düşük seviyede gerçekleşmesinde etkili olan faktörlerin terör ve bulaşıcı hastalıklar olduğu da IMF'nin raporda yer verdiği konulardandır.

IMF, OECD ve DB'nin bazı ülke ve ülke gruplarına ilişkin 2016 ve 2017 yılı büyüme tahminleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2016	3,3	3,3	1,7	1,6	-3,3	-0,8	7,6	6,6
	2017	3,1	3,0	1,5	2,2	0,5	1,1	7,6	6,2
OECD	2016	2,9	2,9	1,7	1,5	-3,4	-0,8	7,4	6,7
	2017	3,3	3,3	1,6	2,3	0,0	0,8	7,6	6,4
DB	2016	2,4	3,1	1,7	1,9	-	-	-	-
	2017	2,8	3,5	1,6	2,2	-	-	-	-

Türkiye ekonomisi 2015 yılını yüzde 4'lük büyümeyle tamamlanmıştır. IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ekim 2016 sayısında, daha önce yüzde 3,8 olan 2016 Türkiye yıllık büyüme tahminini yüzde 3,3 olarak gelecek yıl için ise yüzde 3,2 olan büyüme tahminini yüzde 3,0 olarak revize etmiştir. 2016 yılı birinci çeyrek itibarıyla büyüme yüzde 4,7 ikinci çeyrek itibarıyla yüzde 3,1 olarak açıklanmıştır.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hâsıla (GSYH) tahmini, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 655 milyar 400 milyon TL olmuştur. GSYH'yi oluşturan temel sektörler incelendiğinde tarım sektörünün toplam katma değeri 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,7 sanayi sektörünün toplam katma değeri yüzde 1,4 hizmetler sektörünün toplam katma değeri yüzde 8,4 azalmıştır. Sanayi temel sektörü içinde bulunan inşaat sektörünün toplam katma değeri yüzde 1,4 artmıştır.

Kalkınma Bakanlığının Ocak 2016 tarihli 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda, 2015 yılında 8,8 oranında gerçekleşen enflasyon oranı, 2016 yılında yüzde 7,5 2017 yılında yüzde 6,0 2018 yılında yüzde 5,0 olarak öngörülmektedir. TÜİK, Kasım 2016 itibarıyla tüketici fiyat endeksini (yıllık) yüzde 7 olarak açıklamıştır.

TÜİK tarafından açıklanan son verilere göre istihdam edilenlerin sayısı 2016 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 408 bin kişi artarak 27 milyon 564 bin kişi olmuştur, istihdam oranı ise değişim göstermemiştir %46,8'dir. İşsizlik oranı 2016 yılı Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 puanlık artış ile %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), en son yayımlanan raporda 2016 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,90 oranında reel olarak ise yüzde 6,17 oranında artmıştır. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE), Eylül 2016 itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,81 oranında reel olarak ise yüzde 4,22 oranında artmıştır.

4.2.2. Perakende Sektörü

Perakende, sözlükte, malların teker teker veya birkaç parça durumunda azar azar satılmasına dayanan (satış biçimi) olarak tanımlanmaktadır. Ticari bir terim olan perakende, üretilen ürün ve hizmetlerin o ürünü ya da hizmeti kendisi kullanmak için satın alan son tüketiciye pazarlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerdir.

Türkiye’de yerel perakendeciler çoğunlukla geleneksel bir yapı ile faaliyet gösterirken ulusal ölçekte hizmet veren işletmeler organize perakendeciliğe entegre olmuşlardır. Organize olarak tanımlanan perakende; zincir markalar ve alışveriş merkezleri içindeki oluşum gibi tamamen kayıt içi ekonomiyeye dâhil olmuş kurumsallaşmış yapılardır.

Türkiye’de 1960’lı yıllarda devlet desteği ile açılan mağazalar bugünkü organize perakendeciliğin temelini atmıştır. 1980’li yıllarda serbest piyasa ekonomisine geçiş sektöre ivme kazandırmıştır. Özel sektörün yatırım alanlarının genişlemesi ile perakende sektörü uluslararası standartlara yönelmiştir. 90’lı yıllarla birlikte ise sektör -özellikle alışveriş merkezlerinin açılmasıyla- yabancı yatırımcıların dikkatini çekmeye başlamıştır. Ancak sektördeki asıl dönüşüm 2000 yılından sonra yaşanmıştır.

Sektör, özellikle 2005’ten sonra organizasyon yapısını değiştirmek durumunda kalmıştır. Bu değişime sebep olan faktörlerin, sektörü başından beri yönlendirmiş olan, tüketici ve onun talepleri olduğu görülmektedir. Günümüzde değişime yol açan faktörler; mağazaların değişen rolü, mobil teknoloji ve sosyal ağlar, demografik değişimler olarak görülmektedir.

Türkiye’de perakende sektörü büyüklüğü 300 milyar USD’nin üzerindedir. Organize perakendenin toplam perakende pazarındaki payı her geçen gün artmakla beraber Türkiye’de organize perakendenin toplam pazara olan oranı (%50’nin altında) gelişmiş ülkelerin hala önemli ölçüde altındadır.

Aşağıdaki tablolarda, perakende arzına ilişkin, alışveriş merkezleri sayısı ve toplam kiralanabilir alanları ile perakende yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen alan) yer almaktadır. (Kaynak: JLL 3Ç 2016 Türkiye’nin Makroekonomik ve Gayrimenkul Piyasası Verileri)

Yer	Birim	Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul		111	37	148
		4.115.445	1.694.872	5.810.317
Ankara	Sayı	38	10	48
		1.494.659	359.910	1.854.569
Diğer Şehirler	(m ²)	230	27	257
		5.593.142	1.087.123	6.680.265
Türkiye		379	74	453
		11.203.246	3.141.905	14.345.151

*2019 sonu itibariyle tamamlanması beklenen

Yer	Birim	2015 Sonu	3Ç 2016	2019 Sonu
Ankara	(m ²)	288	284	321
İstanbul		278	281	364
Bursa		179	184	249
Antalya		153	163	239
Kocaeli		151	181	161
Türkiye		140	142	171

4.3. DEĞER ANALİZİ

4.3.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu raporda takdir edilen değer, raporun 3.3.3 bölümünde detaylı bilgileri ve raporun ekler bölümünde görselleri verilen mevcut durumda inşası tamamlanmış ve kullanımına başlanmış olan projeye ilişkindir.

4.3.2. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge merkezi ve yerleşik bir bölge olup benzer, boş (üzerinde yapı bulunmayan) satışa konu veya satılmış arsa verisine ulaşılamaması nedeniyle Maliyet Yaklaşımı için kullanılacak arsa birim değeri, Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda satılmış/kiralanmış ve mevcut durumda satışa/kiralanmaya konu taşınmazların incelenerek konum, fiziksel özellikler ve diğer şerefiye özellikleri ile satışa ve kiraya konu taşınmazlar için pazarlık payları da değerlendirilerek satış ve kira değerine ulaşılmıştır.

4.3.2.1. Emsal Yaklaşımı

Değerleme konusu yapının onaylı mimari projesindeki ve mevcut durumdaki fonksiyonu olan dükkân ve ofis kullanımına yönelik pazar araştırması yapılmıştır. Bölgede yapılan pazar araştırmasında değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde birebir emsal olabilecek taşınmaz olmaması nedeniyle daha geniş bir alanda saha araştırması yapılmıştır ve incelenen satışa/kiralanmaya konu örnekler üzerinden bölgede yapılan pazar araştırması kapsamında alınan görüşler de dikkate alınarak düzeltme çalışması yapılmıştır.

Satılık Dükkânlar

- 1- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adliye Caddesi üzerinde bulunan, Adliye karşısında konumlu 20 yıllık binada yer alan 45 m² bodrum, 45 m² giriş ve 45 m² ön kullanım olduğu öğrenilen dükkân 1.040.000 TL bedelle satılıktır. Dükkân bina yaşı ve yapısal özellikleri açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda olup yakın çevresinde Adliye gibi kamu kurumları olması nedeniyle ticari açıdan avantajlı ancak caddeden görünürlüğü olmaması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmaza göre şerefiyesi düşüktür, alanının çok küçük olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmaza göre birim fiyatı yüksektir. (İstenen Birim Fiyat: 18.489 TL/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Fiyat: 11.556 TL/m²)
- 2- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 600 m uzaklıkta, 1231. Sokak'ta konumlu, yaklaşık 5 yıllık 6 katlı binada bulunan 270 m² bodrum, 430 m² zemin kattan oluşan dükkân 1.220.000 TL bedelle satılıktır. Satışa konu dükkân konum ve yapı özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 1.743 TL/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Fiyat: 2.452 TL/m²)
- 3- Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Ali Rıza Efendi Caddesi'ne oldukça yakın konumda yaklaşık 20 yıllık, cephesi yenilenmiş bir binada yer alan ara sokağa cepheli 140 m² zemin, 60 m² asma katı asma kat olmak üzere toplam 200 m² alana sahip dükkân 1.200.000 TL bedelle satılık, 5.000 TL bedelle kiralıktır. Dükkânın uzun süredir satılık ve kiralık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre konum ve yapı kalitesi yönünden şerefiyesi oldukça düşüktür. (İstenen Birim Fiyat: 6.000 TL/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Fiyat: 7.500 TL/m²)

Aşağıdaki tabloda satılık örnekler, değerlendirme konusu taşınmazın zemin ve 1.normal kat alanında yer alan piyесli iş yeri ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve zemin kata indirgenmiş ortalama birim fiyat gösterilmiştir. Emsallerin zemin kata indirgenmiş birim fiyatı; bodrum katın etkisi 1/4, asma katın etkisi 1/3 oranında indirgenerek hesaplanmıştır.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALAN (m ²)	90	700	200
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	1.040.000	1.220.000	1.200.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	11.556	1.743	6.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	15%	10%	25%
PAZARLIKLIL SATIŞ FİYATI (TL)	884.000	1.098.000	900.000
PAZARLIKLIL BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	9.822	1.569	4.500
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	56	498	160
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	15.716	2.207	5.625
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-70%	35%	-25%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	25%	20%	25%
KONUM ŞEREFIYESİ DÜZELTME KATSAYISI	35%	400%	125%
TOPLAM PUAN	-10%	455%	125%
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	14.144	12.249	12.656
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	13.016		

Bölgede 1'e 3 oranında olan asma kat zemin kat birim fiyat kabulü değerlendirme konusu iş yerinin piyesinin asma kat değil normal kat olması nedeniyle 1'e 2,5 oranında kabul edilerek hesaplanmıştır.

Değerleme konusu projede piyесli iş yeri alanının emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri zemin kat için 13.000 TL/m² birim değеr üzerinden;

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
ZEMİN KAT	242,43	13.000	3.151.590
1. KAT	250,50	5.200	1.302.600
PİYESLİ İŞ YERİ TOPLAM	492,93	9.036	4.454.190

4.454.190 TL olarak hesaplanmıştır.

Satılık Ofisler

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adliye Caddesi üzerinde bulunan, bodrum+zemin+asma+4 kat olarak inşa edilmiş yeni binanın 1. katında bulunan 80 m² olarak beyan edilen ofis 250.000 TL bedelle satılıktır. Binanın asansörlü ve yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca ofis aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre nispeten düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 3.125 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi kesişimde, köşe konumlu, 3 yıllık Yılmazel İş Merkezi'nin 3. katında bulunan brüt 85 m² olarak beyan edilen ofisin 300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Kiraya konu ofisin bulunduğu bina ticari hareketliliğinin bulunduğu bir caddede bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre şerefiyesi düşüktür. (İstenen Birim Fiyat: 3.529 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni çarşının paralelinde, Adliye Caddesi'nin sonunda konumlu 5 yıllık, asansörlü binanın son katında bulunan toplam 250 m² alana sahip dubleks ofis 650.000 TL bedelle satılıktır. Ofisin 150 m² normal kat alanı, 100 m² üst kat alanı olduğu ve ayrıca yaklaşık 25 m² teras alanı olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre nispeten düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 2.600 TL/m²)

Aşağıdaki tabloda satılık örnekler, değerlendirme konusu taşınmazın 2 ve 3. normal kat alanında yer alan ofisler ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALAN (m ²)	80	85	217
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	250.000	300.000	650.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	3.125	3.529	3.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	8%	10%	25%
PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI (TL)	230.000	270.000	487.500
PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	2.875	3.176	2.250
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-35%	-35%	-5%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	5%	15%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	60%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	3.306	3.812	3.825
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	3.648		

Değerleme konusu projede ofis alanlarının emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri 3.650 TL/m² birim değer üzerinden;

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
2. NORMAL KAT	250,50	3.650	914.325
3. NORMAL KAT	250,50	3.650	914.325
OFİSLER TOPLAM	501,00	3.650	1.828.650

1.828.650 TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaatı tamamlanmış ve kullanımına başlanmış projenin satılabilir alanları üzerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre pazar satış değeri;

	ALAN (m ²)	DEĞER (TL)
PİYESLİ İŞ YERİ TOPLAM	492,93	4.454.190
OFİSLER TOPLAM	501,00	1.828.650
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	993,93	6.282.840

6.282.840 TL olarak hesaplanmış 6.285.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

Kiralık Dükkânlar

- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m yürüme mesafesinde eski ve yeni çarşı bölgesine yakın, bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan yeni yapının zemin katında bulunan, 200 m² bodrum, 200 m² zemin kat alanı olduğu öğrenilen dükkân aylık 12.500 TL'ye kiralıktır. Konumlu olduğu bina yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu öğrenilmiştir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 31,25 TL/Ay/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Kira Fiyatı: 50 TL/Ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 450 m yürüme mesafesinde eski ve yeni çarşı bölgesine yakın, bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan 20 yıllık iş yeri aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. Her katının yaklaşık 200 m² alanı olduğu beyan edilen toplam 800 m² olan yapı kullanım izin belgesi alınmış iş yeri değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefliyelidir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 31,25 TL/Ay/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Kira Fiyatı: 55,55 TL/Ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karabakkal Cami karşısında konumlu, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve 1 yıllık binadaki, bodrum+zemin+asma kattan oluşan iş yeri aylık 14.000 TL bedelle kiralıktır. İş yerinin 130 m² bodrum, 220 m² zemin, 150 m² asma katı olmak üzere toplam 500 m² alanı olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre düşük şerefliyelidir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 28 TL/Ay/m²) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Kira Fiyatı: 46,28 TL/Ay/m²)

Aşağıdaki tabloda kiralık örnekler, değerlendirme konusu taşınmazın zemin ve 1.normal kat alanında yer alan piyesli iş yeri ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve zemin kata indirgenmiş ortalama birim fiyat gösterilmiştir. Emsallerin zemin kata indirgenmiş birim fiyatı; bodrum katın etkisi 1/4, asma ve normal katın etkisi 1/3 oranında, normal katın etkisi 1/2 oranında indirgenerek hesaplanmıştır.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALAN (m ²)	400	800	500
İSTENEN/ÖDENEN KİRA FİYATI (TL/AY)	12.500	13.500	14.000
İSTENEN/ÖDENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	31	17	28
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	10%	0%	20%
PAZARLIKLI KİRA FİYATI (TL/AY)	11.250	13.500	11.200
PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	28	17	22
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	250	450	302,5
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	45	30	37
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-15%	10%	-5%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	10%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	70%	100%	75%
TOPLAM PUAN	55%	120%	75%
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/AY/m ²)	70	66	65
ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/AY/m ²)	67		

Bölgede 1'e 3 oranında olan asma kat zemin kat birim fiyat kabulü değerlendirme konusu iş yerinin piyasasının asma kat değeri normal kat olması nedeniyle 1'e 2,5 oranında kabul edilerek hesaplanmıştır.

Değerleme konusu projede piyasalı iş yeri alanının emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri zemin kat için 67 TL/Ay/m² birim değer üzerinden;

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)	DEĞER (TL/Ay)
ZEMİN KAT	242,43	67	16.243
1. KAT	250,50	27	6.713
PİYASALI İŞ YERİ TOPLAM	492,93	47	22.956

22.956 TL/Ay olarak hesaplanmış 23.000 TL/Ay olarak yuvarlanmıştır.

Kiralık Ofisler

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adliye Caddesi üzerinde konumlu bodrum+zemin+asma+3 kattan oluşan yapının 1,2 ve 3. katında konumlu brüt 80 m² olduğu beyan edilen ofislerin her biri aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır. Binanın asansörlü ve yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre nispeten düşük şerefiyedir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 18,75 TL/Ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 250 m uzaklıkta, eski ve yeni çarşıya yakın konumda bulunan, yaklaşık 15 yıllık, asansörlü, 5 katlı binanın 4. katında konumlu, 100 m² olduğu öğrenilen ofis aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazlara göre şerefiyesi düşüktür. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 15 TL/Ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ali Rıza Efendi Caddesi ile Çeşme Caddesi kesişimde, köşe konumlu Yılmazel İş Merkezi'nin 3. katında bulunan brüt 85 m² olarak beyan edilen ofisin aylık 1.300 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Kiraya konu ofisin bulunduğu bina ticari hareketliliğin bulunduğu bir caddede bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre şerefiyesi düşüktür. (İstenen Birim Kira Fiyatı:15,29 TL/Ay/m²)

Aşağıdaki tabloda kiralık örnekler, değerlendirme konusu taşınmazın 2 ve 3. normal kat alanında yer alan ofisler ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALAN (m ²)	80	100	85
İSTENEN/ÖDENEN KİRA FİYATI (TL/AY)	1.500	1.500	1.300
İSTENEN/ÖDENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	19	15	15
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	15%	10%	0%
PAZARLIKLI KİRA FİYATI (TL/AY)	1.275	1.350	1.300
PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	16	14	15
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	-50%	-50%	-50%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	0%	15%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	50%	50%	50%
TOPLAM PUAN	0%	15%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/AY/m ²)	16	16	16
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/AY/m ²)	16		

Değerleme konusu projede ofis alanlarının emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri 16 TL/Ay/m² birim fiyat üzerinden;

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)	DEĞER (TL/Ay)
2. NORMAL KAT	250,50	16	4.008
3. NORMAL KAT	250,50	16	4.008
OFİSLER TOPLAM	501,00	16	8.016

8.016 TL/Ay olarak hesaplanmış 8.000 TL/Ay olarak yuvarlanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre inşaatı tamamlanmış ve kullanımına başlanmış projenin satılabilir alanları üzerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre pazar kira değeri;

	ALAN (m ²)	DEĞER (TL/Ay)
PİYESLİ İŞ YERİ TOPLAM	492,93	23.000
OFİSLER TOPLAM	501,00	8.000
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	993,93	31.000

31.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

4.3.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında Gelir Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge merkezi ve yerleşik bir bölge olup benzer, boş (üzerinde yapı bulunmayan) satışa konu veya satılmış arsa verisine ulaşılamaması nedeniyle Maliyet Yaklaşımı için kullanılacak arsa birim değeri, geliştirme yaklaşımı ile belirlenmiştir (4.3.2.4. bölümü).

Buna göre taşınmazın birim arsa değeri $4.385.514 \text{ TL} / 259,77 \text{ m}^2 = 16.882 \text{ TL/m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMI	
ARSA ALANI (m ²)	259,77
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	16.882
ARSA DEĞERİ (TL)	4.385.514
İNŞAAT ALANI (m ²)	1.263
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m ²)	750
İNŞAAT MALİYETİ (TL)	947.145
DİĞER MALİYETLER ORANI	15%
DİĞER MALİYETLER (TL)	142.072
GİRİŞİMCİ KAR ORANI	15%
GİRİŞİMCİ KARI (TL)	163.383
TOPLAM MALİYET (TL)	1.252.599
TAMAMLANMA ORANI	100%
ARSA DEĞERİ (TL)	4.385.514
TOPLAM MALİYET (TL)	1.252.599
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.638.113

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına göre değeri, 5.638.113 TL olarak hesaplanmış 5.640.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

4.3.2.4. Geliştirme Yaklaşımı

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	FİYAT (TL)
İŞ YERİ ALANI	493	9.000	4.436.370
OFİS ALANLARI	501	3.650	1.828.650
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	994		

TOPLAM HASILAT (TL)	6.265.020
İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.252.599
GELİŞTİRİCİ HASILAT PAYLAŞIM ORANI	30%
GELİŞTİRİCİ KARI (TL)	1.879.506
GELİŞTİRİCİ KAR ORANI	50%
TAŞINMAZIN TAMAMLANMA ORANI	100%
TAŞINMAZIN TAMAMLANMA ORANI	
İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ (TL)	6.265.020
TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (TL)	4.385.514

4.3.3. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Raporun 4.3.2.1 bölümünde, yapılan pazar araştırmasına göre, emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılarak taşınmazın pazar kira değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yıllık kira değeri yaklaşık 372.000 TL'dir.

4.3.4. Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz Ata GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır. Değerleme konusu "Arsa" nitelikli taşınmaz, Sultan Orhan Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmakta olup mevcut onaylı koruma amaçlı uygulama imar planına istinaden ruhsat alınmış ve geliştirilen ofis ve iş yeri projesi inşaatı tamamlanmış ve kullanımına başlanmıştır. Müşteriden alınan bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmak üzeredir. Taşınmazın ruhsat süresi devam etmektedir, henüz yapı kullanma izin belgesinin olmaması, tapu kaydında niteliği arsa olması nedeniyle proje olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun olarak inşaatı tamamlanmış yeni yapı bulunmakta olup bu rapor kapsamında başka bir proje geliştirilmemiştir.

4.3.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun, ruhsatlı, ofis ve iş yeri fonksiyonlu bir bina inşa edilmiştir. Arsanın en yüksek ve en verimli kullanımı ile değerlendirildiği düşünülmektedir.

4.3.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde güncel imar durumuna uygun olarak inşaatı tamamlanmış yeni yapı bulunmakta olup bu rapor kapsamında başka bir proje geliştirilmemiştir.

4.3.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin ve normal kat brüt alanları satılabilir alan olarak dikkate alınmıştır. Onaylı mimari projesine göre zemin ve 1. normal kat piyesli iş yeri olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olup hazır yemek restoranı olarak kiracı tarafından kullanılmaktadır. 2 ve 3. normal katlar ise piyesli iş yerinden ayrı, her katta bir ofis olarak projelendirilmiş değerlendirme çalışmaları sırasında kullanıma hazır ve boş olup kiralandığı bilgisi alınmıştır.

Müşteriden alınan bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmak üzere, mevcut durumda kat irtifakı olmadığı için değerlendirme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin ve normal kat brüt alanları satılabilir alan olarak dikkate alınmıştır.

4.3.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın sahibi ve geliştirici Ata GYO A.Ş. olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı anlaşması söz konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu 90 ada 28 parselde inşası tamamlanmış iş yeri + ofis projesinin değeri; emsal karşılaştırma yaklaşımına göre 6.285.000 TL, maliyet yaklaşımına göre 5.640.000 TL hesaplanmıştır.

İki yöntemle ulaşılan sonuçların aritmetik ortalaması taşınmazların pazar satış değeri olarak takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)	MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)	İKİ YÖNTEM SATIŞ DEĞERİ ORTALAMASI (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)
6.285.000	5.640.000	5.962.500	5.965.000

Değerleme konusu 90 ada 28 parselde inşası tamamlanmış iş yeri + ofis projesi için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri 31.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

5.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen asgari bilgi bulunmamaktadır.

5.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, GELİŞTİRİLMİŞ PROJENİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu 90 ada 28 parsel üzerinde geliştirilen ofis ve iş yeri projesi inşaatı tamamlanmış ve kullanımına başlanmıştır. Müşteriden alınan bilgiye göre yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmak üzeredir. Taşınmazın ruhsat süresi devam etmektedir, henüz yapı kullanma izin belgesinin olmaması, tapu kaydında niteliğinin "Arsa" olması nedeniyle proje olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, "gayrimenkul projesi" olarak, alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

Taşınmazların bulunduğu konumu, fiziksel ve diğer özellikleri ile değerinde etken olabilecek tüm faktörler dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Son dönemlerdeki ekonomik koşullar da göz önüne alınarak satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme taşınmazın satış değeri tespiti için emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemlerinden faydalanılmıştır. İki yöntemle ulaşılan sonuçların aritmetik ortalaması taşınmazın pazar satış değeri olarak takdir edilmiştir.

Değerlemede taşınmazların kira değeri tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Takdir edilen pazar satış ve kira değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

90 ADA 28 PARSEL İŞYERİ + OFİS PROJESİ	TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
	5.965.000	31.000

Değerleme raporumuzu görüş ve bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Ezgi GÜLER

Lisans No: 404583

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Lisans No: 402076

Ekler

- Taşınmaza Ait Fotoğraflar
- Taşınmazın 3 Yıl Geriye Dönük Olarak Tapu Kaydını Gösteren Onaylı Belge
- Taşınmazın Son 3 Yıllık İmar Durumuna İlişkin Resmi Yazı
- Yeni Yapı Ruhsatı
- Tadilat Ruhsatları
- Yapı Denetim Firması İskân Raporu
- Belediye İskân Tutanağı
- Onaylı Mimari Tadilat Projesi Fotoğrafları
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Özgeçmişleri
- SPK Şirket Yetkilendirme Yazısı