

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

ORDU İLİ

ALTINORDU İLÇESİ

238 ADA 37 PARSEL

“BEŞ KATLI BETONARME

İŞYERİ VE ARSASI” NİTELİKLİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

2016_GalataProje_068

04.01.2017



Özet



Değerleme Konusu Taşınmazın 308. Sokaktan 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_068
Sözleşme Tarihi : 07.11.2016
Değer Tarihi : 30.12.2016
Rapor Tarihi : 04.01.2017
Rapor Konusu : Tapuda Ordu ili, Altınordu ilçesi, Yeni Mahallesi, 238 ada 37 parselde kayıtlı, 'Beş Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası' nitelikli taşınmazın yıl sonu değer tespiti.
Adres Bilgileri : Yeni Mah., İsmet Paşa Cad., No:41, Altınordu/ORDU

238 ADA 37 PARSEL "5 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI"	
TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)	4.395.000
KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	5.186.100
TAKDİR EDİLEN PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	21.000
KDV DAHİL KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	24.780

- 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 değerinde 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 değerinde 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 değerlendirme 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, değerlendirilen 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 katılarsa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün *Pazar Değeri*ne tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz. (UDES 4.10.)

Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme 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. Ordu İli.....	11
3.1.2. Altınordu 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	15
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.....	16

3.3.3.	Belediyede İncelenen Mimari Projeler	16
3.3.4.	Yapı Denetim Firması ve Denetimler	17
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.....	17
3.4.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	17
3.5.	TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	18
4.1.	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ	18
4.1.1.	Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri	18
4.1.2.	Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler	18
4.1.3.	Taşınmazın Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	19
4.1.4.	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	19
4.1.5.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	19
4.1.6.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	19
4.2.	PİYASA ANALİZİ	20
4.2.1.	Genel Ekonomik Veriler	20
4.2.2.	Perakende Sektörü.....	21
4.3.	DEĞER ANALİZİ	22
4.3.1.	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	22
4.3.2.	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	22
4.3.2.1.	Emsal Yaklaşımı.....	23
4.3.2.2.	Gelir Yaklaşımı.....	26
4.3.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.3.2.4.	Geliştirme Yaklaşımı.....	26
4.3.3.	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	26
4.3.4.	Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	27
4.3.5.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
4.3.6.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	27
4.3.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	27
4.3.8.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27

4.3.9.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	27
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
5.1.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
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	28
6.	SONUÇ	29
	Ekler	30

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1.	RAPORUN TARİHİ	04.01.2017
1.2.	RAPORUN NUMARASI	2016_GalataProje_068
1.3.	RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan Ordu ili, Altınordu ilçesi, Yeni Mahallesi, 238 ada 37 parsel sayılı "5 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazın yıl sonu değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 yapılan değerlendirme raporu bulunmamaktadır. |

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. TAŞINMAZIN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz; tapu kayıtlarında Ordu ili, Altınordu ilçesi, Yeni Mahallesi, 238 ada 37 parsel sayılı “5 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” nitelikli taşınmazdır. Mevcut durumda binanın tamamı hazır yemek restoranı olarak kullanılmaktadır. Yeni Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, No:41 Altınordu/ORDU adresinde yer almaktadır.

3.1.1. Ordu İli



Ordu, 40° 41' kuzey enlemleri ile 37° 38' doğu boylamları arasında, ülkemizin kuzeyinde ve Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Doğuda Giresun, batıda Samsun, güneyde Sivas ve Tokat illeri, kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Yüz ölçümü 5.861 km² olup Karadeniz Bölgesi'nin %5,1'ini, Türkiye'nin ise %0,7,5'ini kaplamaktadır. Kıyı şeridi 121 km uzunluğunda olan Ordu ili, topografik açıdan engebeli ve dağlık bir bölgedir.

Ordu Büyükşehir Belediyesi; 6447 sayılı Kanunu'nun 1. maddesiyle değişik “6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile

Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile kurulmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 yılı sonuçlarına göre, Ordu'nun toplam nüfusu 728.949 kişidir. Ordu ili; Akkuş, Altınordu, Aybastı, Çamaş, Çatalpınar, Çaybaşı, Fatsa, Gökçöy, Gülyalı, Gürgentepe, İkizce, Kabadüz, Kabataş, Korgan, Kumru, Mesudiye, Perşembe, Ulubey, Ünye olmak üzere 19 ilçeden oluşmaktadır.

YILLAR	1980	1990	2000	2007	2010	2014	2015
ORDU NÜFUSU	713.535	830.105	887.765	715.409	719.183	724.268	728.949

İL	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUSU	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZ ÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
ORDU	728.949	728.949	-	5.861 km ²	124,37 kişi/km ²

Ordu ilinin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanmaktadır. Tarımsal alanlarda il ekonomisinin en önemli ürünü olan fındığın yetiştirildiği fındık bahçeleri hâkimdir. Bununla birlikte fındık bahçeleri arasında mısır, patates ve diğer tarla ürünlerinin yetiştirildiği araziler ile kestane, kızılbaş, gürgen, meşe, kayın, karaağaç ve akçağaç türlerinden oluşan ormanlıklara da rastlanılmaktadır. Fındık fiyatlarının düşmesi ilde alternatif tarım ürünleri arayışları başlatmış ve kivi, soya gibi ekonomik değeri yüksek tarım ürünleri de yetiştirilmeye başlamıştır.

Ordu ilinde 1990 yılında kurulan Ordu Organize Sanayi Bölgesi ve 2001 yılında kurulan Fatsa Organize olmak üzere iki adet karma OSB vardır.

Ordu Üniversitesi, 17 Mart 2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 15 yeni üniversite kurulması hakkındaki 5467 Sayılı Kanun ile kurulmuştur. Üniversitenin kurulması ve birçok ilçede eğitim vermesi hem sosyolojik hem de ekonomik açıdan Ordu’ya hareketlilik getirmiştir.

3.1.2. Altınordu İlçesi



Altınordu ilçesi, 2013 yılında çıkarılan 6447 sayılı Kanun ile kurulmuştur, Ordu ilinin merkez ilçesidir. İlçe; batıda Perşembe ilçesi, güneyde Ulubey ve Kabadüz ilçeleri, doğuda Gülyalı ilçesi ve Giresun ili, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir.

Yüz ölçümü bakımından 410 km² ile Ordu ilinin beşinci büyük, nüfus bakımından en büyük ilçesidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2015 yılında ilçe nüfusu 202.310 kişidir. Altınordu ilçesinin 92 mahallesi vardır.

YILLAR	2013	2014	2015
ALTINORDU NÜFUSU	186.097	195.817	202.310

İLÇE	TOPLAM NÜFUS	MERKEZ NÜFUS	KÖY VE BUCAK NÜFUSU	YÜZÖLÇÜMÜ	YOĞUNLUK
ALTINORDU	202.310	202.310	-	410 km ²	493,43 kişi/km ²

İlçenin ekonomisi tarıma dayalıdır. İlçede büyük bir alanda fındık üretimi yapılmakta ve ilçe halkının büyük bir çoğunluğu geçimini fındıkla sağlamaktadır.

İlçede bir adet Organize Sanayi Bölgesi vardır. Karma kullanımlı Ordu Organize Sanayi Bölgesi’nde 62 adet işletmeye arsa tahsisi yapılmıştır; işletmelerden 60’ı üretimde, 2’si inşaat aşamasındadır. Sektörlere bakıldığında gıda sanayi dalında faaliyet gösteren firmalar ağırlıklıdır.

İlçe sınırları içinden geçen D-010 (Karadeniz Sahil Yolu) Karayolu bölgeye ulaşımı oldukça kolaylaştırmıştır. D-010 Karayolu Sinop'tan başlayıp Sarp Sınır Kapısında sona eren bir şeridi kapsar. Karadeniz Sahil Yolu güzergâhı ile 7 il, 64 ilçe, 17 bucak merkezi, 10 liman, 4 havalimanı ve birçok yerleşim birimine ulaşım sağlanabilmektedir.

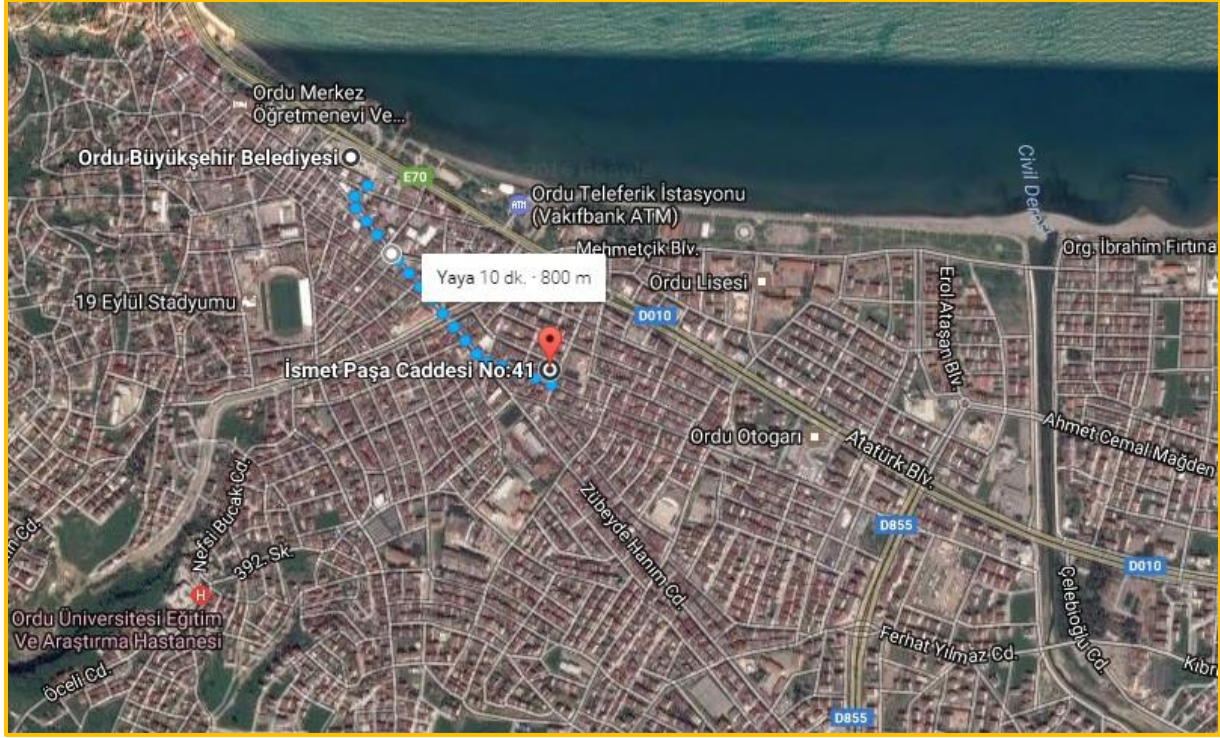
3.1.3. Taşınmazın Bulunduğu Bölge Ve Ulaşım

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İsmet Paşa Caddesi, Ordu ilinin önemli caddelerinden biridir. İsmet Paşa Caddesi araç trafiğine kapalıdır bu nedenle yaya trafiğinin yoğun olduğu bir caddedir. Yapıların zemin katlarında ticari alanlar üst katlar çoğunlukla konut ağırlıklı olduğu görülmüştür. Cadde üzerinde bulunan ticari alanların orta-düşük gelir grubuna hitap ettiği görülmüştür. Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi arasında kalan bölgede bulunan taşınmaz bilinirliği yüksek bir bölgede bulunmaktadır.



Konum Krokisi

Değerleme konusu taşınmaz, Ordu Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık 10 dakikalık bir yürüme mesafesindedir. Ordu Büyükşehir Belediyesinin önünden sola yönelerek Yükçülük Sokak'ta Süleyman Felek Caddesi'ne kadar ilerlenir ve bu caddede sola dönülerek devam edilir. Süleyman Felek Caddesi ve bu caddenin bitiminde başlayan Zübeyde Hanım Caddesi'nde ilerlenir. Yaklaşık 500 m sonra 302. Sokak yönünde önce sola sonra ilk sağa dönülür ve İsmet Paşa Caddesi'ne girilir. Trafiğe kapalı olan İsmet Paşa Caddesi'nde yaklaşık 160 m ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmaz sol kol üzerinde İsmet Paşa Caddesi ile 308. Sokak kesişiminde köşede konumlu taşınmazdır.



Ulaşım Krokisi

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

Yer	Mesafe
Karadeniz Sahil Yolu	~ 0,45 km
Altınordu Belediyesi	~ 0,50 km
Ordu Büyükşehir Belediyesi	~ 0,80 km
Ordu Teleferik İstasyonu	~ 1,00 km
Ordu Valiliği	~ 1,40 km
Ordu-Giresun Havalimanı	~ 18,00 km

3.2. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. Tapu Bilgileri ve Kayıtları

İl / İlçe	: ORDU / ALTINORDU
Mahalle / Köy Adı	: YENİ Mah.
Mevkii	: -
Ada / Parsel	: 238 / 37
Ana Taşınmaz Nitelik	: 5 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Yüz Ölçümü	: 112,80 m ²
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Blok / Giriş	: -
Kat	: -
Bağımsız Bölüm No.	: -
Bağımsız Bölüm Nitelik	: -
Arsa Pay / Payda	: -
Cilt / Sayfa No.	: 19 / 1856
Malik ve Hisse Pay / Payda	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Tarih - Yevmiye	: 05.12.2013 - 20053

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

Beyan

6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.04.2014 Tarih - 5874 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

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil eden takyidat bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanın tarihi, parsel üzerindeki mevcut yapının ruhsat tarihinden (19.06.2014) önce olup parsel üzerinde eskiden yer alan yapıya ilişkindir.

3.2.3. Tapu Müdürlüğünde İncelenen Mimari Projeler

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

3.3. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İmar Durumu

Değerleme konusu 238 ada 37 parsel, Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durum yazısına göre; imar planı içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, "Ticaret Alanı" içinde kalmakta olup Ordu Revizyon İmar Planı 03.04.2013 tarihinde yapılmıştır.

Altınordu Belediyesinden alınan resmi yazı, raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

3.3.2. Belediye İmar Arşiv Dosyası İncelemesi

Altınordu Belediyesinde değerlendirme konusu 238 ada 37 parsel için imar arşiv dosyası incelenmiştir. İncelenen arşiv dosyasında yapıya ilişkin yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Ancak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İskân Biriminden parsel üzerindeki yapıya ait 20.10.2015 tarih 10/70 no.lu yapı kullanma izin belgesi olduğu öğrenilmiştir. İlgili belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

BELGE TÜRÜ	TARİH	NO.
MİMARİ PROJESİ	18.06.2014	-
YENİ YAPI RUHSATI	19.06.2014	6/28
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	20.10.2015	10/70

3.3.3. Belediyede İncelenen Mimari Projeler

Altınordu Belediyesinde 238 ada 37 parsel üzerinde bulunan yapıya ait 18.06.2014 tarihli mimari proje incelenmiştir.

Aşağıdaki tabloda taşınmaza ait proje kat ve alan bilgileri yer almaktadır.

KAT	KULLANIM	BRÜT ALAN (m ²)
BODRUM	MÜŞTEMİLAT	112,00
ZEMİN	İŞ YERİ	112,00
1. NORMAL	İŞ YERİ	120,00
2. NORMAL	İŞ YERİ	120,00
3. NORMAL	İŞ YERİ	120,00
4. NORMAL	İŞ YERİ	120,00
ÇATI ARASI	38 m ² +82 m ² TERAS	-
TOPLAM		704,00

3.3.4. Yapı Denetim Firması ve Denetimler

238 ada 37 parsel üzerindeki değerlendirme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatında; Bahçelievler Mah., 295. Sokak, No:17 Altınordu/ORDU adresindeki Ar-Fen Yapı Denetim LTD. ŞTİ. imzası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup cins tashihi yapılmış, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır. Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmazın imar durumunda imar durum yazısı sonrası bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ VARSA DİĞER RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

Altınordu Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede kadastro paftası üzerinden parselin konum doğruluğu teyit edilmiştir.

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

“Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına kayıtlı değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydında son üç yıllık dönemde değişiklik olmadığı görülmüştür. Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmazın imar durumunda imar durum yazısı sonrası bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1.1. Taşınmazın Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 238 ada 37 parsel üzerinde 112,80 m² alana sahip arsa üzerine; bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arası olmak üzere toplam 6 katlı, betonarme karkas sistemle bitişik nizamlı inşa edilmiştir. Binanın dış cephesi kompozit levha ile kaplanmıştır. İş yeri girişi kuzey cepheden İsmet Paşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

4.1.2. Taşınmazın Yerinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmaz İsmet Paşa Caddesi ve 308. Sokak cepheli, köşe konumdadır. Yerinde yapının tamamının bir hazır yemek firması tarafından kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katında teras alanından oluşmaktadır.

Bodrum kat alanında; hazır yemek firmasına ait depolar, ofis, su deposu, soğuk hava deposu, personel giyinme odası vb. gibi bölümler bulunmaktadır. İncelenen onaylı mimari projesinde bodrum katta görülen asansörün yerinde olmadığı ve iç hacimlerinde değişiklik yapıldığı görülmüştür. Bodrum katta zemin ve duvarların fayans kaplı olduğu görülmüştür.

Zemin kat alanında; mevcut durumda servis hazırlık ve satış alanı, oturma alanı bulunmaktadır. Zemin katta oturma alanında yerler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe boyası ile boyalı ve tavanlar taş yünü asma tavadır. Mutfak kısmında yerler ve duvarlar fayans kaplıdır. İş yeri girişi zemin kat seviyesinden İsmet Paşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yangın çıkışı zemin katta 308. Sokak cephesindedir.

1. normal kat alanında; oturma alanı ve yaklaşık 25 m² alana sahip bir balkon bulunmaktadır. Balkon İsmet Paşa Caddesi cephelidir. Bu katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe duvar boyası ile boyalı ve tavanlar taş yünü asma tavadır. Balkonda ısıtma radyal sistem ile sağlanmaktadır. Kata merdiven ve asansör kullanılarak ulaşılabilir.

2. normal kat alanında; oturma alanı bulunmaktadır. Bu katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe duvar boyası ile boyalı ve tavanlar taş yünü asma tavadır. Kata merdiven ve asansör kullanılarak ulaşılabilir.

3. normal kat alanında; oturma alanı ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Bu katta zeminler seramik duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe duvar boyası ile boyalı ve tavanlar taş yünü asma tavadır. Kata merdiven ve asansör kullanılarak ulaşılabilir.

4. normal kat alanında; personele ve müşterilere ait tuvaletler, oturma alanı bulunmaktadır. Bu katta zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri iç cephe duvar boyası ile boyalı ve tavanlar taş yünü asma tavadır.

Çatı arası alanında; yaklaşık 82 m² alana sahip bir teras alanı bulunmaktadır. Teras alanında oturma alanı oluşturulmuş ve yerleri seramik ile kaplanmıştır. Teras alanına ulaşmak için 4. kattan merdivenlerle ulaşılmaktadır. Projesine göre çatı katına kadar çıkan asansörün yerinde olmadığı, asansör kumanda odasının ve deponun bulunduğu 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 ve jeneratör bulunmaktadır. Söz konusu donanımların teknik özellikleri ile ilgili bilgi edinilememiştir. Klima dış ünitelerinin ve jeneratörün çatıda olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazla bütün olan tesisat ve teknik özellikler dikkate alınmış olup taşınabilir elemanlar olup radyal ısıtma sistemi, jeneratör, baca sistemi vb. dikkate alınmamıştır.

4.1.4. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yerinde yapılan incelemede, bodrum katta bulunan müştemilat nitelikli bölümlerin iç hacimlerinin değiştirilerek hazır yemek firması tarafından depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Söz konusu imalatlar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin ve normal kat brüt alanları satılabilir alan olarak dikkate alınmış komple ticari bina olarak kullanılıyor olması nedeniyle bodrum kat ve çatı arası ortak alanlar şerefiye olarak taşınmazın toplam değerine yansıtılmıştır.

4.1.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.1.6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Özellikler

- İsmet Paşa Caddesi'nin araç trafiğine kapalı olması nedeniyle yaya sirkülasyonunun yoğun olması,
- Yapının tek işletme tarafından kullanılıyor olması,
- Merkezi konumda bulunması.

Olumsuz Özellikler

- Bulunduğu bölgenin düşük-orta gelir düzeyine hitap etmesi,
- Çevresinde çok sayıda eski ve yapının bulunması.

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 hasıla (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 ekonomiye 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

Değerleme işleminde kullanılan herhangi bir varsayım bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasına konu taşınmazların, tamamlanmış ve kullanımına başlanmış bir yapı içerisinde konumlu kira geliri beklentisi ile yatırıma konu olabilen ticari kullanımlı dükkân nitelikli bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede, emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri seçilmiştir.

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

Direkt kapitalizasyon yöntemi, tek bir yılda elde edilecek net gelirlerin hep aynı kalacağı varsayımına dayanmaktadır. Taşınmazların güncel kira değeri ve bölgede benzer taşınmazlar için kabul edilebilecek brüt kira çarpanına yönelik araştırmaya dayandırılarak öngörülen yıllık kira geliri üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemi ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

4.3.2.1. Emsal Yaklaşımı

Satılık Binalar

- 1- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 50 m uzaklıkta, Kahraman Sağra Caddesi üzerinde ve 308. Sokak'tan da görünürlüğü olan 186 m² arsa üzerine inşa edilmiş toplam 930 m² zemin+ 4 katlı yaklaşık 30 yıllık bina 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Binanın zemin katında dükkânlar üst katlarında konutlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre nispeten düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 2.366 TL/m²)
- 2- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 100 m doğusunda, İsmet Paşa Caddesi üzerinde konumlu olan, yaklaşık 20 yıllık, yenilediği ve inşaat kalitesinin iyi olduğu gözlemlenen her katının 165 m² olduğu öğrenilen ve toplam 4 katlı toplam 660 m² brüt alanı olduğu beyan edilen iş yeri kullanımındaki yapı 8.500.000 TL bedelle satılıktır. Şu an iş yerinin kiracılı olduğu ve 25.000 TL aylık kira ödediği öğrenilmiştir. (6 yıldır kiracı olduğu öğrenilmiştir.) İstenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten yüksek şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 12,878 TL/m²)
- 3- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 150 m batısında, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde konumlu olan, 120 m² arsa alanının üzerine 110 m² oturma alanı bulunan, toplam 550 m² alana sahip, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan yaklaşık 30 yıllık olduğu öğrenilen eski yapı 3.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak nispeten yüksek şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 5,455 TL/m²)
- 4- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 160 m güneydoğusunda, Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde konumlu olan 282 m² tabana sahip, zemin+3 normal kattan oluşan toplam 1.128 m² alanı bulunduğu öğrenilen yaklaşık 25 yıllık eski yapı 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 3,324 TL/m²)
- 5- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Atatürk Bulvarı cepheli, bodrum+zemin+4 normal kattan oluşan yaklaşık 15 yıllık olduğu öğrenilen bina 1.550.000 TL bedelle satılıktır. Binanın toplam 715 m² alanı olduğu öğrenilmiştir. Bodrum ve zemin katının 85 m², normal katlarının 115 m² ve son daireye ait çatı katı alanının 85 m² olduğu ve yaklaşık 30 m² teras alanı olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir. (İstenen Birim Fiyat: 2,168 TL/m²)

İncelenen binalardan 5. emsalin, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km mesafede ve farklı bir dokuda bulunması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresindeki emsaller üzerinden düzeltme çalışması yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda satılık örnekler, değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2*	EMSAL 3	EMSAL 4*
ALAN (m ²)	930	660	550	1.128
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	2.200.000	8.500.000	3.000.000	3.750.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	2.366	12.879	5.455	3.324
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	10%	25%	30%	15%
PAZARLIKLIL SATIŞ FİYATI (TL)	1.980.000	6.375.000	2.100.000	3.187.500
PAZARLIKLIL BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	2.129	9.659	3.818	2.826
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ BİRİM FİYAT DÜZELTME KATSAYISI	25%	-25%	0%	-20%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	100%	25%	70%	90%
KULLANIM AMACI DÜZELTME KATSAYISI (KONUT, TİCARET)	50%	0%	50%	50%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	40%	-25%	-25%	20%
TOPLAM PUAN	215%	-25%	95%	140%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	6.706	7.244	7.445	6.782
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	7.045			

* 2 ve 4 no.lu emsaller, 5 kat imarlı olmalarına rağmen mevcut durumda 4 katlı olmaları nedeniyle hava katı olarak tabir edilen 1 kat daha haklarının olduğu belirtilerek pazarlanıyor olmaları nedeniyle birim fiyata etkisi, alan büyüklüğü düzeltme katsayısına yansıtılarak düzeltilmiştir.

Bölgede benzer nitelikte bina bulunmamaktadır. Emsallerin hiçbirinin bodrum katı bulunmamaktadır. Bu nedenle düzeltilmiş birim fiyatların ortalaması, değerlendirme konusu taşınmazın satılabilir alanlarının birim değer takdiri için dikkate alınmıştır.

Bodrum kat ile çatı arası ve açık teras alanı, komple ticari bina değerine şerefiye olarak eklenmiştir. Bu alanların şerefiye değeri zemin üstü alanlar için takdir edilen birim satış değerinin beşte biri üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 237 ada 38 parsel üzerinde bulunan yapı için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri;

NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞER (TL)
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	592	7.045	4.170.640
BODRUM KAT ORTAK ALAN	112	1.409	157.808
ÇATI ARASI + TERAS ORTAK ALAN	120	1.409	169.080
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)			4.497.528

4.497.528 TL olarak hesaplanmış, 4.500.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

Kiralık Binalar

- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 50 m uzaklıkta, Zübeyde Hanım Caddesi cepheli, yeni inşa edilen, zemin+asma kat+3 normal kattan oluşan toplam 5 katlı yapı aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır. Binanın zemin kat alanı 150 m², asma kat alanı 130 m², normal katları 120 m² olmak üzere toplam 640 m² alanı olduğu beyan edilmiştir. Yapının asansörlü olduğu ve birkaç ay içinde teslim edilecek duruma geleceği öğrenilmiştir. (İstenen Birim Fiyat: 31,25 TL/Ay/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda, Zübeyde Hanım Caddesi cepheli, köşe konumlu toplam 5 katlı bina aylık 18.000 TL bedelle kiralıktır. Binanın yaklaşık 15 yıllık olduğu öğrenilmiştir. Binanın zemin katının 50 m², normal katlarının 60 m² olduğu beyan edilmiştir. Binanın dış cephesinin yenilendiği, içinin tadilat gerektirdiği bilgisi alınmıştır. Toplam 290 m² alana sahip olan bina konum olarak değerlendirme konusu taşınmazdan yüksek şerefiyeye sahiptir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 62,06 TL/Ay/m²)

- 3- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 200 m yürüme mesafesinde bulunan, toplam 6 katlı, zemin katı 70 m², diğer katlarının 82 m² olduğu beyan edilen, brüt 480 m² alana sahip olan iş yeri aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre yüksek şerefliyi iken yapısal özellikleri bakımından daha düşük şerefliye sahiptir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 52,08 TL/Ay/m²)
- 4- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 150 m yürüme mesafesinde bulunan, zemin+4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı iş yeri aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır. İş yerinin zemin katı 80 m², normal katları 90 m² olmak üzere toplam 440 m² alana sahip olduğu beyan edilmiştir. Yaklaşık 4 m cephesi olduğu öğrenilen iş yeri konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre yüksek şerefliye sahiptir iken yapısal özellikler bakımından düşük şerefliye sahiptir. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 34,09 TL/Ay/m²)
- 5- Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 450 m yürüme mesafesinde bulunan, zemin+5 katlı her katının yaklaşık 240 m² olduğu beyan edilen toplam alanının yaklaşık 1440 m² olarak hesaplanan bina aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır. Zemin katında dükkân, üst katlarında 2'şer adet daire bulunmaktadır. (İstenen Birim Kira Fiyatı: 8,33 TL/Ay/m²)

İncelenen kiralık binalardan 5. emsalin nispeten uzak olması ve yapı özelliklerinin değerlendirme konusu taşınmaza yakın olmaması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresindeki emsaller üzerinden düzeltme çalışması yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda kiralık örnekler, değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılarak düzeltilmiş ve ortalama birim fiyat gösterilmiştir.

KRİTERLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALAN (m ²)	640	290	480	440
İSTENEN/ÖDENEN KİRA FİYATI (TL/AY)	20.000	18.000	25.000	15.000
İSTENEN/ÖDENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	31,25	62,07	52,08	34,09
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI	5%	10%	10%	10%
PAZARLIKLI KİRA FİYATI (TL/AY)	19.000	16.200	22.500	13.500
PAZARLIKLI BİRİM KİRA FİYATI (TL/AY/m ²)	29,69	55,86	46,88	30,68
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ DÜZELTME KATSAYISI	10%	-40%	-20%	-20%
BULUNDUĞU BİNANIN YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME KATSAYISI	10%	50%	40%	80%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	-10%	-50%	-50%	-50%
TOPLAM PUAN	10%	-40%	-30%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/AY/m ²)	32,66	33,52	32,81	33,75
DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA FİYATLARININ ORTALAMASI (TL/AY/m ²)	33,18			

Bölgede benzer nitelikte bina bulunmamaktadır. Emsallerin hiçbirinin bodrum katı bulunmamaktadır. Bu nedenle düzeltilmiş birim fiyatların ortalaması, değerlendirme konusu taşınmazın satılabilir alanlarının birim değer takdiri için dikkate alınmıştır.

Bodrum kat ile çatı arası ve açık teras alanı, komple ticari bina değerine şerefliye olarak eklenmiştir. Bu alanların şerefliye değeri zemin üstü alanlar için takdir edilen birim kira değerinin beşte biri üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 237 ada 38 parsel üzerinde bulunan yapı için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri;

	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	DEĞER (TL/Ay)
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	592	33	19.536
BODRUM KAT ORTAK ALAN	112	7	739
ÇATI ARASI+TERAS ORTAK ALAN	120	7	792
TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)			21.067

21.067 TL/Ay olarak hesaplanmış 21.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

4.3.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımına göre değerlendirme; direkt kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonu (gelirleri indirgenmesi) olarak iki şekilde yapılabilmektedir. Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon yöntemi, tek bir yılda elde edilecek net gelirlerin hep aynı kalacağı varsayımına dayanmaktadır. Taşınmazların güncel kira değeri ve brüt kira çarpanı, bölgede yapılan pazar araştırmasına göre belirlenmiştir. **Taşınmazın pazar kira değeri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK ORT. GELİR (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER (TL)
21.000	252.000	17	5,9%	4.284.000

4.284.000 TL olarak hesaplanmış 4.285.000 TL olarak yuvarlanmıştır.

4.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.3.2.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Geliştirme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 toplam kira değeri 252.000 TL'dir.

4.3.4. Taşınmazın Ve Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tamamı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunmaktadır.

İncelenen belgeler arasında değerlendirme konusu 268 ada 1 parsel H Blok 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölümlerin tamamı için ve bir arada kullanılmak üzere, imza tarihi olan 13.08.2014 tarihinde başlamak üzere 10 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır. Ancak söz konusu kira sözleşmesinin tapuda takyidat olarak işlenmemesi nedeniyle hukuki olarak taşınmazların tasarrufunu olumsuz yönde etkilemeyeceği kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

4.3.6. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut ticari kullanımının en yüksek ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.3.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

4.3.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması proje değerlendirme kapsamında bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar satış değeri 4.500.000 TL, direkt kapitalizasyon yaklaşımına göre pazar satış değeri 4.285.000 TL hesaplanmıştır.

İki yöntemle de hesaplanan değerler pazar araştırmasına dayanmaktadır, iki yöntemle de ulaşılan sonuçlar birbirine oldukça yakın olup iki yöntemle ulaşılan sonuçların aritmetik ortalaması taşınmazların pazar satış değeri olarak takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE SATIŞ DEĞERİ (TL)	İKİ YÖNTEM SATIŞ DEĞERİ ORTALAMASI (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)
4.500.000	4.285.000	4.392.500	4.395.000

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımına göre pazar kira değeri 21.000 TL/Ay olarak takdir edilmiştir.

5.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN 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 taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, “gayrimenkul” 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 dönemdeki ekonomik koşullar da göz önüne alınarak satış ve kira değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme taşınmazın satış değeri tespiti için emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemlerinden faydalanılmıştır. İki yöntemle de hesaplanan değerler pazar araştırmasına dayanmaktadır, iki 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.

238 ADA 37 PARSEL "5 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI"	TAKDİR EDİLEN PAZAR SATIŞ DEĞERİ (TL)	TAKDİR EDİLEN PAZAR KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
	4.395.000	21.000

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
- Onaylı Mimari Proje Fotoğrafları
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri
- Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Özgeçmişleri
- SPK Şirket Yetkilendirme Yazısı