

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	19 Aralık 2012 tarih ve 8138 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	14 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Arsa pazar değeri tespiti (Arsa üzerindeki deprem hasarlı yapı dikkate alınmaksızın)
Rapor Tarihi	04 Şubat 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parsel, Merkez / DÜZCE
Tapu Bilgileri Özeti	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Sokağı, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parselde kayıtlı altında dükkânı olan kargir ev
Sahibi	Güzin MALATYALI
Mevcut Kullanım	Parsel üzerinde yer alan bina kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Yapı orta derecede deprem hasarlı olup yakın zamanda mal sahibi tarafından yıkımı gerçekleştirileceğinden değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Konut + Ticaret Alanı Bitişik nizam, 3 kat, Bina yüksekliği (h _{max}): 10,50 m
Parselin Yüzölçümü	121,94 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut binanın yıkım işleminden sonra parsel üzerinde ticari amaçlı bir bina inşa edilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	3.050.000	1.745.000	1.280.000
Gelir İndirgeme	3.600.000	2.055.000	1.510.000
Nihai Sonuç	3.050.000	1.745.000	1.280.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4. UYGUNLUK BEYANI.....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	6
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri	8
6.c) Parsel üzerindeki binanın özellikleri	9
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	9
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	9
7.c) Bölge analizi.....	10
7.d) Piyasa bilgileri	11
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	12
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	13
8.a) Değerleme yöntemleri.....	13
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	13
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	14
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	14
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	15
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	17
10. SONUÇ.....	18

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi,
20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parsel,
Merkez / DÜZCE

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 19 Aralık 2012 tarih ve 8138 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 818

RAPOR NO : 2012/12286

EKSPERTİZ TARİHİ : 22 Ocak 2013

RAPOR TARİHİ : 04 Şubat 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin (üzerinde yer alan deprem hasarlı bina dikkate alınmaksızın) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867 / 448449
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal eden esas olarak gayrimenkullere-gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen parselin (üzerinde yer alan deprem hasarlı bina dikkate alınmaksızın) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Güzin MALATYALI
İLİ	: Düzce
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Cami Kebir
SOKAĞI	: İstanbul
PAFTA NO	: 20.M.4.b
ADA NO	: 185
PARSEL NO	: 6
NİTELİĞİ	: Altında dükkânı olan kargir ev (*)
ARSA ALANI	: 121,94 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 2168
CİLT NO	: 3
SAYFA NO	: 287
TAPU TARİHİ	: 09.06.1983

(*) Parsel üzerinde yer alan bina için cins tashihi yapılmıştır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Düzce İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın 13.04.2001 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında “**Konut + Ticaret Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Yapı nizamı:** Bitişik
- **Kat adedi:** 3
- **Bina yüksekliği (h_{max}):** 10,50 m
- Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
- Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
- Bodrum kat inşâ edilebilir.
- Ön çekme mesafesi imar planına göre belirlenir.

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde yer alan bina için alınmış olan 13.04.1984 tarihli yapı ruhsatı (246,10 m²) bulunmaktadır.
- Bina 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 depremlerinde hasar görmüş olup 25.03.2000 tarihli Düzce Valiliği kararı ile orta hasarlı bina olarak tespit ve tescil edilmiştir. (Bkz. Ekler - Deprem hasar kararı)
- Bina için deprem güçlendirme projesi hazırlanmış ancak proje; statik gerekleri sağlamadığından Düzce Belediyesi tarafından onaylanmamıştır.
- Düzce Valiliği'nden alınan bilgiye göre yapının yakın zamanda yıkımı gerçekleşecektir. Bu nedenle yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 20.M.4.b pafta, 185 ada, **6 no'lu parseldir.**

Parsel üzerinde bir adet bina yer almaktadır. Halihazırda giriş katında 2 adet dükkân, normal ve çatı katında ise birer adet daire yer alan bina için Düzce Valiliği tarafından orta derecede deprem hasarı tespit ve tescili yapılmıştır. Yakın zamanda mal sahibi tarafından yıkımı gerçekleştirilecek olan yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaz İstanbul Caddesi'ne cepheli olup bitişiğinde İstanbul Kır Pidesi ve Düzce Kuzey Kafkas Kültür Derneği, karşı cephesinde Yapı ve Kredi Bankası Şubesi ve Mansur Bayram Caddesi, yakın çevresinde ise LCW Mağazası ile zemin katları dükkân ve mağaza, normal katları ofis amaçlı olarak kullanılan 3-4 katlı binalar yer almaktadır.

Taşınmazın cepheli olduğu İstanbul Caddesi bölgenin ana arterlerinden biri olup yoğun bir yaya ve araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Düzce Belediyesi.....	:	500 m
Sakarya.....	:	80 km
İzmit.....	:	115 km
Körfez.....	:	145 km
Gebze.....	:	162 km
İstanbul (Kadıköy).....	:	203 km
Ankara (Kızılay).....	:	236 km

6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü **121,94 m²**dir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- İstanbul Caddesi'ne cephelidir.
- Üzerinde 3 katlı bir bina yer almaktadır.
- **Yapı orta derecede deprem hasarlı olup yakın zamanda mal sahibi tarafından yıkımı gerçekleştirileceğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.**
- Bölgede altyapı tamdır.

6.c) Parsel üzerindeki binanın özellikleri (Bilgi içindir)

- Betonarme karkas tarzda ve bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir.
- Zemin kat, normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Çatısı alaturka kiremit kaplı, dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalıdır.
- Kapı doğramaları demir ve alüminyumdan, pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- Zemin katta 2 adet dükkân, normal ve çatı katlarında ise birer adet daire bulunmaktadır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin parsel üzerindeki binanın yıkım işleminden sonra parsel üzerinde "**ticari amaçlı bina**" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.

- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Düzce İli

- Bolu, Sakarya ve Zonguldak illeriyle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır.
- Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 160 m'dir.
- D100 Karayolu ile TEM Otoyolu üzerinde yer almaktadır.
- Bu yollar il merkezinden geçmektedir.
- Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer almaktadır.
- Karadeniz Bölgesi sınırları içinde kaldığından genel özellikleri ile Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Ancak Karadeniz ikliminin yanı sıra Akdeniz ve Karasal iklimleri arası geçiş özelliği gösterir.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilin toplam nüfusu 342.146'dır.
- Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir
- Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar.
- Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı diye ifade edebileceğimiz Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir.
- Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoyol bağlantılı olarak yapılmaktadır.
- Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır.
- Ulaşım ağında Anadolu illerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık arsalar

1. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu Kızılay Meydanı'nda, Kaya Otel karşısında yer alan, "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat" yapılaşma hakkına sahip 333 m² yüzölçümlü parsel 2.550.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 7.660,-TL)
İlgilisi / Tecer Emlak Tel.: 0380 512 21 68
2. Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde; İstanbul Caddesi'nde satılık bina olması halinde arsa payı dâhil m² satış değerinin 13.000,-TL ilâ 17.000,-TL aralığında, satılık arsa olması halinde ise m² satış değerinin 20.000,-TL ilâ 30.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
Kuşçuoğlu Emlak Tel.: 0554 965 13 29 / Tecer Emlak Tel.: 0380 512 21 68
Düzce Yuvam Emlak Tel.: 0380 514 22 44 - 0532 356 29 83

Satılık dükkânlar ve binalar

1. İstanbul Caddesi'nde, Belediye İş merkezi'nde yer alan, zemin kat 352 m² ve normal kat 500 m² olmak üzere toplam 852 m² kullanım alanlı dubleks dükkân 2.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 2.345,-TL)
İlgilisi / Düzce Yuvam Emlak Tel.: 0380 514 22 44 - 0532 356 29 83
2. Cedidiye Mahallesi, Eski Belediye Sokak'ta yer alan, 100 m² kullanım alanlı dükkân 670.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 6.700,-TL)
İlgilisi / Mutlu Emlak Tel.: 0380 512 08 88
3. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu, Yapı Kredi Bankası Şubesi ve Avni Akyol Parkı karşısında yer alan, 18 m² kullanım alanlı dükkân 220.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 12.220,-TL)
İlgilisi / Tayfur ARDIYOK Tel.: 0380 514 16 13

4. İstanbul Caddesi'ne yakın konumlu Spor Sokak'ta yer alan 21 m² kullanım alanlı dükkân 1.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 47.620,-TL)
İlgilisi / Tayfur ARDIYOK Tel.: 0380 514 16 13
5. Merkez'de, DSİ karşısında yer alan, İstanbul - Ankara Karayolu'na sıfır konumlu, 1.592 m² arsa üzerinde yer alan, 3 katlı, toplam 250 m² kullanım alanlı bina 2.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.000,-TL)
İlgilisi / Kuşçuoğlu Emlak Tel.: 0554 965 13 29
6. İstanbul Caddesi'nde, Ziraat Bankası Şubesi karşısında yer alan, 4 katlı, toplam 820 m² kullanım alanlı bina 4.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 4.880,-TL)
İlgilisi / Tecer Emlak Tel.: 0380 512 21 68

Not: Tüm emsallerde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gayrimenkul fiyatlarının maksimum seviyeye ulaştığı İstanbul Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Mevcut imar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılmasında) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² ve toplam pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

SATILIK ARSA İÇİN EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsalin m² satış değeri 7.660,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın şerefıyesi konum bakımından bu emsalden daha fazladır. Öte yandan bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde İstanbul Caddesi'nde satılık arsa olması halinde arsa m² satış değerinin 20.000,-TL ilâ 30.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle ortalama emsal 25.000,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m² değeri için **25.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu parselin toplam pazar değeri:

121,94 m² x 25.000,-TL/m² \cong (3.048.500) **3.050.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin finansal değeri ile projenin finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Projenin bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel bilgiler

İmar durumuna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Arsa alanı 121,94 m²'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
 - Yapı nizamı: Bitişik
 - Kat adedi: 3
 - Bina yüksekliği (h_{max}): 10,50 m
 - Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
 - Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
 - Bodrum kat inşâ edilebilir.
- Buna göre parsel üzerinde; 100 m² oturma alanı, bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ve toplam brüt 400 m² inşaat alanına sahip bir bina inşâ edilebilmektedir.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m² maliyet listesinden hareketle yapı sınıfı III-B ve m² maliyeti 560,-TL olarak kabul edilmiş ve mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile **müteahhitlik kârı dâhil** ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **1.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri;

$$400 \text{ m}^2 \times 1.000,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{400.000,-\text{TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Projenin finansal değerinin bulunmasında binanın tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 2.345, 6.700, 12.220, 47.620, 10.000 ve 4.880,-TL'dir.
- Satış değerlerinde pazarlık payı bulunmaktadır.
- Ayrıca bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde İstanbul Caddesi'nde satılık bina olması halinde m² satış değerinin 13.000,-TL ilâ 17.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Bu bilgilerden hareketle projenin arsa payı dâhil ortalama m² satış değeri yaklaşık **10.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin bugünkü finansal değeri;

$$400 \text{ m}^2 \times 10.000,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{4.000.000,-\text{TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle “projenin satış hasılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” değerlerinin farkından ortaya çıkan “geliştirilmiş arsa değeri” aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEğERİ (TL)
Proje hasılatı	4.000.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	400.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEğERİ	3.600.000

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	3.050.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.600.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değeri **3.050.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle (**üzerindeki yapı dikkate alınmaksızın**) pazar değeri için,

3.050.000,-TL (Üçmilyonellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.050.000,-TL ÷ 1,7500 TL/USD (*) \cong **1.745.000,-USD**)

(3.050.000,-TL ÷ 2,3860 TL/EURO (*) \cong **1.280.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7500 TL ve 1,-EURO = 2,3860 TL'dir.

Parselin KDV dâhil toplam pazar değeri 3.599.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Şubat 2013

(Ekspertiz tarihi: 22 Ocak 2013)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS yazısı
- İmar durumu örneği
- Halihazır harita
- Deprem hasar kararı (2 sayfa)
- İnşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)