

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01 Aralık 2014 tarih ve 163-VII kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	24 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1, 18 no'lu bağımsız bölüm, Çukurova / ADANA
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 21M-IV pafta, 6608 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 18 bağımsız bölüm no'lu iş yeri
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kiracısı tarafından fast food restoranı (Burger King) olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı olmayan 2 adet beyan notu mevcuttur.
Kapalı Kullanım Alanı	591,20 m ²
İmar Durumu	Lejantı: Konut Alanı Yapı nizamı: Ayrık, Yükseklik (h _{max}): Serbest, Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,40 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 2,40
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Dükkan / iş yeri

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV Hariç)

	Toplam Pazar Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	3.170.000	17.145
Gelir İndirgeme	3.425.000	---
Nihai Sonuç	3.170.000	17.145

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Ümit KARABULUT (SPK Lisans Belge No: 402777)

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 kayıtları incelemesi	7
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	9
5.e) Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi	9
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	10
6.b) Binanın inşaat özellikleri	11
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	12
7.c) Bölge analizi	13
7.d) Piyasa bilgileri	14
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	15
8. DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri	15
8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler	15
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	18
10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	18
11. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	19
12. SONUÇ.....	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1, 18 no'lu bağımsız bölüm, Çukurova / ADANA
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 01 Aralık 2014 tarih ve 163-VII kayıt no'lu
MÜŞTERİ NO	: 818
RAPOR NO	: 2014/7763
EKSPERTİZ TARİHİ	: 18 Aralık 2014
RAPOR TARİHİ	: 24 Aralık 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Ümit KARABULUT (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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla 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 iştirak 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Bina - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 Adet İş Yeri - Ordu Projesi - Bahçeşehir Bina - Gebze Bina

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) 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 (kiralınması 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 (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) 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	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Adana
İLÇESİ	: Çukurova
MAHALLESİ	: Karalarbucağı
PAFTA NO	: 21M-IV
ADA NO	: 6608
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 19 katlı betonarme apartman ve arsası (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.783 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: İş yeri
ARSA PAYI	: 409/4147
HİSSE DAĞILIMI	: Tamamı
KAT NO	: 1. bodrum + zemin + asma
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 18
YEVMIYE NO	: 7952
CİLT NO	: 187
SAYFA NO	: 18420
TAPU TARİHİ	: 16.04.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Taşınmazın 409/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ~ **175,85 m²**'dir.

5.b) Tapu kayıtları incelemesi

05 Aralık 2014 tarihi ve saat 17:36 itibariyle Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt belgesi ektedir.

Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim planı değişikliği: 29.03.2013 tarihli. (29.03.2013 tarih ve 8574 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.04.2013 tarih ve 8723 yevmiye no ile)

Not: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarındaki beyanların taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu parselin 08.09.1998 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında “**Konut Alanı**” içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **Yapı Nizamı:** Ayrık
- o **Yükseklik (h_{max}):** Serbest
- o **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) (*):** 0,40
- o **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) (*):** 2,40

(*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Çukurova İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivlerinde taşınmaza ait dosya incelenmiş ve aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde rapora konu taşınmazın konumlandığı binaya ait 05.11.2013 tasdik tarihli, iş yeri merdiven ve duvarları için hazırlanmış, kat irtifakına esas mimari tadilat projesi mevcuttur.
- Çukurova Tapu Müdürlüğü'nde ise rapora konu taşınmazın konumlandığı binaya ait 11.03.2013 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari tadilat projesi mevcuttur.
- Taşınmazın konumlandığı binaya ait 24.02.2010 tarih ve 3/19 no'lu ilk yapı ruhsatı, 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile 13.02.2013 tarih ve 2/6 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- 05.11.2013 tarihli mimari proje ile iş yeri merdiven ve duvarları için yapılmış tadilat ise 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatına yazı ile not edilmiştir.
- Kat irtifakına esas mimari tadilat projesine göre değerlemeye konu bağımsız bölümün kullanım alanı aşağıdaki tablodaki gibidir.

KAT NO	18 NO'LU B.B
1. bodrum	247,00 m ²
Zemin	220,00 m ²
Asma	124,20 m ²
TOPLAM	591,20 m²

- Ayrıca taşınmaza ait olan ve tapu kütüğüne tescil edilen 29.03.2013 tarihli yönetim planının 38. maddesine göre 18 no'lu bağımsız bölümün üstündeki teras alanı (dam) söz konusu bağımsız bölümün müstakil ve sürekli kullanımına tahsis edilmiştir.
- Söz konusu teras alanlarının toplamı 313 m² olup bu alanın 18 no'lu bağımsız bölüme düşen kısmı 93 m²'dir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı bina için 14.07.2011 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, 14.03.2013 tarihinde kat irtifakının yenilendiği ve 02.04.2013 tarihinde ise kat mülkiyetine geçildiği tespit edilmiştir. Ayrıca; taşınmazın mülkiyeti daha önce Baysaş İnşaat Turizm Özel Sağlık Hizmetleri Petrol Sanayi Ticaret A.Ş.'ne ait iken 16.04.2013 tarihinde satın alma işlemi Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Belediye incelemesi

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

5.e) Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi

Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak üzerinde konumlu 1 kapı no'lu bina bünyesinde yer alan **18 no'lu bağımsız bölümdür**. Taşınmaza Turgut Özal Bulvarı üzerinden erişim sağlanmakta olup bulvar kapı numarası 11/A'dır.

Taşınmaz hâlihazırda kiracı firma fast food restoranı (Burger King) olarak kullanılmaktadır. Bitişindeki 17 no'lu bağımsız bölüm Popeyes restorana kiraya verilmiş olup tadilat işlemleri devam etmektedir. (*)

Yakın çevrede; İller Bankası Binası, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi ve zemin katlarında dükkân, normal katlarında ise iş yeri, ofis ve meskenler bulunan binalar bulunmaktadır.

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

Bölge, Çukurova Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Adnan Kahveci Bulvarı.....	:	200 m
Adana Çevreyolu.....	:	550 m
Seyhan Gölü.....	:	1,2 km
Adana (Merkez).....	:	4 km
Adana Şakirpaşa Havaalanı.....	:	9 km
Ceyhan.....	:	54 km
Tarsus.....	:	56 km
Mersin.....	:	82 km

(*) Değerlemeye konu taşınmaza ait 01.05.2013 tarihli kira sözleşmesi ve 20.11.2014 tarihli ek protokol hakkında genel bilgiler aşağıdaki gibidir. Kira sözleşmesinin bir sureti rapor ekinde yer almaktadır.

- Kiracı firma: TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.
- Kira süresi: 10 (on) yıldır.
- Kira bedeli ve ödeme şekli:

Ciro esaslı; kiracının gerçekleştirdiği aylık satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV düşüldükten sonra kalan miktarın % 12'si aylık kira bedeli olarak tespit edilmiştir. Bu tutara KDV eklenecektir. Kiracı, gerçekleştirdiği ciroyu ilgili ayı izleyen beş gün içinde ilgili satış raporları ekinde kiralayana bildirecektir. Kiralayan bunun üzerine ciroya dayalı aylık kira bedelini hesaplayacak ve kiracıya sonucu bildirecektir. Eğer ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedelinden (11.000,-USD + KDV) yüksek ise, aradaki fark, takip ayın asgari kira bedeline eklenerek ciroya dayalı bedelinin bildirilmesini izleyen beş iş günü içinde kiracı tarafından kiralayana ödenecektir.

Ek protokol; Asgari aylık kira bedeli; her durumda 11.000,-USD + KDV'dir. İşbu tutar belirlenirken Aralık 2014 Ocak, Şubat, Mart, Nisan, Mayıs 2015 ayları için 1,-USD= 2,-TL olarak hesaplama yapılacaktır. Müteakip aylarda kur seviyesi piyasa sevilere göre hesap edilmeye devam edilecektir.

6.b) Binanın inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	19 (2 bodrum + zemin + asma + 15 normal kat)
YAPININ YAŞI	~ 1 (Yapı kullanma izin belgesine göre)
TOPLAM KULLANIM ALANI	591,20 m ² (Değerlemeye konu taşınmaz) (*)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	Toprak kaynaklı ısı pompası sistemi ve elektrik
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Yok
DIŞ CEPHE	Sıva + dış cephe boyası + cam giydirme + alüminyum komposit
ÇATI	Teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark mevcut
DEPREM BÖLGESİ	2. Bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmaz satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Taşınmazın kullanım alanı kat irtifakı projesinden alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiş olan toplam 93 m² kullanım alanına sahip teras alanı bulunmaktadır.

6.c) Açıklamalar

- Taşınmazın konumlandığı bina 2 bodrum, zemin, asma ve 15 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.
- Değerlemeye konu bağımsız bölüm binanın 1. bodrum, zemin ve asma katında konumlanmaktadır.
- Kullanım amacına uygun şekilde müşteri oturma alanları, servis bölümü, mutfak, depo, soğuk hava deposu, hidrofor odası ve WC hacimleri oluşturulmuştur.
- Taşınmazın zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spot ve floresan aydınlatmalı alçıpan asma tavan ve plastik boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplı tavanları ise plastik boyalıdır.

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, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneklerinin "**dükân / iş yeri**" 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.
- 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.
- 2008 yılının son çeyreğinde, 2009 - 2013 yıllarının tamamında ve 2014 yılının ilk 11 ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2014 yılının kalan kısmı ve 2015 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Adana İli

- Yüzölçümü 14.030 km²'dir.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.149.260'dır.
- Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim bölgelerinden olan Çukurova Deltası'nda yer almaktadır.
- Adana'nın esas olarak gelişimi ve ekonomisi tarımsal üretim ve tarıma dayalı endüstri yoğunlukludur.
- Kent, Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin oluşturduğu Çukurova Deltası'ndan kuzeydeki dağlara doğru hafif bir eğimle yükselen alüvyal dolgu taraçalardan biri üzerinde kurulmuştur.
- Denizden yaklaşık 40 km içeride yer almaktadır.
- Denizden yüksekliği il merkezinde 23 m'dir.
- Seyhan nehri, kent merkezinden geniş bir yatak içinde kuzeyden güneye doğru akmaktadır.
- İlde ulaşım havayolu, demiryolu, denizyolu ve karayolu ile yapılmaktadır.
- Pozantı İlçesi sınırlarında biten ve batıyı doğuya bağlayan TEM Otoyolu'nun il sınırları içindeki yapımı tamamlanmıştır.
- Kentin güneyinden Mersin, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerine ulaşımı sağlayan D100 (E-5) Karayolu geçmektedir.
- Adana Havaalanı, tüm çevre illere hizmet veren uluslararası bir havaalanıdır.
- İl sınırları içinde 260 km demiryolu bulunmaktadır.
- İl sınırları içerisinde uluslararası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

Çukurova İlçesi

- 22 Mart 2008 tarihinde alınan 5747 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Seyhan İlçesi'ne bağlı, otopanın kuzeyinde kalan mahallelerine, Karaisalı - Salbaş Beldesi ve bazı köyler dahil edilerek Çukurova İlçesi adıyla yeni bir merkez ilçe oluşturulmuştur.
- Adana'nın tarıma elverişli olmayan kuzey bölgelerinin imara açılmasıyla bu bölge hızlı bir şehirleşmeyle karşı karşıya kalmış ve nüfusu hızla artmıştır.
- 1980'lerin başında neredeyse hiç yerleşimin olmadığı bölgede 2000 nüfus sayımına göre 215.619 kişi yaşamakta iken 2007 yılında % 45'lik bir artışla 310.716 nüfusa ulaşmıştır.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu ise 346.505'dir.

7.d) Piyasa bilgileri

Satılık iş yerleri

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	280	~ 15 yıllık binada ve bodrum ve zemin katta	2.500.000	~ 8.930	0 541 458 77 44
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	1.000	Yeni inşa edilmiş binada ve bodrum zemin ve zemin katta	6.000.000	6.000	0 322 234 90 90
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	235	~ 5 yıllık binada ve bodrum ve zemin katta	2.500.000	~ 10.640	0 544 594 74 14
Turgut Özal Bulvarı'na 3. parsel	700	~ 5 yıllık binada ve zemin ve asma katta	2.000.000	~ 2.855	0 532 179 96 58

Kiralık iş yerleri

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	540	~ 5 yıllık binada ve bodrum ve zemin katta	325.000 Yıllık (12 ay)	~ 50	0 322 457 16 84
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	600	Yeni inşa edilmiş binada ve bodrum ve zemin katta	200.000 Yıllık (12 ay)	~ 28	0 506 053 52 90
Turgut Özal Bulvarı üzerinde	975	~ 15 yıllık binada ve bodrum ve zemin katta	37.500	38	0 322 457 16 84
Adnan Kahveci Bulvarı üzerinde	780	~ 20 yıllık binada ve bodrum, zemin ve asma katta	20.000	26	0 322 239 00 66

Not: Satılık / kiralık emsallerde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin ticaret potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin 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 eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

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

Bölgede emsal konum ve yapılaşma koşullarına sahip satılık parsel bulunamaması sebebiyle taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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 arsa payı dâhil ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

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

Satılık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	Büyükük	Mimari Özellik	İnşaat Kalitesi	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	8.930	0,85	0,85	1,00	1,00	0,85	5.484
Emsal 2	6.000	1,10	1,10	1,00	1,00	0,85	6.171
Emsal 3	10.640	0,80	0,85	1,00	1,00	0,85	6.150
Emsal 4	2.855	1,50	1,00	1,00	1,00	0,85	3.640
Ortalama Emsal							~ 5.360

Kiralık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	Büyükük	Mimari Özellik	İnşaat Kalitesi	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	50	0,75	1,00	1,00	1,00	0,85	32
Emsal 2	28	1,15	1,00	1,00	1,00	0,85	27
Emsal 3	38	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	31
Emsal 4	26	1,15	1,00	1,00	1,00	0,85	25
Ortalama Emsal							~ 29

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve kullanım seçenekleri dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
591,20	5.360	3.170.000	29	17.145

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazın arsa payı dahil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**
 - Kiraya esas alan toplam **591,40 m²**dir.
 - Piyasa araştırmaları ve emsal analizinden hareketle 2014 yılı için aylık ortalama m² kira geliri 29,-TL (~ 13,-USD) kabul edilmiştir.
 - Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 olarak artacağı öngörülmüştür.
- **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2014 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.
- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.
- **İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.
- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;
(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **1.507.111,-USD (~ 3.425.000,-TL)** (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,2717 TL olarak dikkate alınmıştır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	3.170.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.425.000,-TL

Görüldüğü üzere iki yöntem ile ulaşılan 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. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerın esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın arsa payı dâhil **toplam pazar değeri 3.170.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Bilgi notu:

Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme standartları hakkında Tebliğ

Bölüm: Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1
Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi

5.11 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. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerın takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazın aylık toplam kira değeri raporun (9.a) bölümünde **17.145,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazın toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazın brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
3.170.000	17.145	205.740	~ 6,50

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım seçeneklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Toplam pazar değeri	3.170.000	1.395.000	1.115.000
Aylık toplam kira değeri	17.145	7.545	6.030

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2717 TL ve 1,-EURO = 2,8443 TL olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 3.740.600,-TL, aylık toplam kira değeri ise 20.231,10 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

Ümit KARABULUT
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- Tapu kayıt örneği
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- İmar planı örneği
- Coğrafi bilgi sistemi parsel krokisi
- Yönetim planı (12 sayfa)
- Kira sözleşmesi ve ek protokol (9 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Taşınmazlar için daha önce tarafımızca hazırlanmış değerlendirme raporlarının listesi (1 sayfa)