

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

**GİRESUN – MERKEZ**

**ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ NİTELİKLİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: ATAGY-2017-00007**

**Rapor Tarihi: 21.12.2017**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	21.12.2017
Rapor No	:	ATAGY-2017-0007
Değerleme Tarihi	:	02.10.2017- 21.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No:115, 12 Pafta 112 Ada, 12 Parselde kayıtlı “Altı Katlı Betonarme İş Yeri” Nitelikli Gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	137,54 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	826,00 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Bitişik Nizam, 5 Kat, Konut + Ticaret Alanı

### 21.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	5.700.000 TL	342.000 TL
KDV Dâhil	6.726.000 TL	403.560 TL

- 1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Değerleme Uzmanı	:	Kemal ÇETİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

### Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.3	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı .....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	5
4.2.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	5
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	7
4.3.1	Giresun İli.....	7
4.3.2	Merkez İlçesi.....	8
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	12
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	12

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	13
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	13
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	14
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	14
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	15
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	15
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	15
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	17
6.2	Swot Analizi .....	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	18
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	18
6.4.1.2	Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:.....	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Analizi .....	19



6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	21
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	21
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	21
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	22
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	22
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	22
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	22
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	22
8	SONUÇ .....	23
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	23
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	23
9	EKLER .....	24



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 21.12.2017

**Rapor Numarası** : ATAGY-2017-00007

**Raporun Türü** : Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 Pafta, 112 Ada, 12 Parsel no'lu "Altı Katlı Betonarme İş Yeri" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsamı** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2017 tarihinde çalışmalara başlanmış 21.12.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.10.2017 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Ata GYO A.Ş.

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.10.2017 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

### 3.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## 4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

2016 yılı itibarı ile TCMB'nin sergilediği sıkı para politikası ile buna ilaveten hükümetin uyguladığı maliye politikası araçları ile ekonomide yeniden canlanma ve sektörel bazda hızlı toparlanma görülmeye başlanmıştır. Başta beyaz eşya, mobilya ve konut sektörü ile ilgili yapılan düzenlemelerin ekonominin büyümesine önemli destek verdiği görülmektedir. Benzer bir süreç ekonominin farklı katmanlarında bulunan işletmeler için KGF olanağının sağlanması ile yaratılmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiştir. Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür.

Enflasyon ve faiz oranları ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamamıştır. Faizlerin yüksek olmasının maliyet ve tüketim-yatırım eğilimi üzerine baskı yarattığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

#### 4.1.1 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye'de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Özellikle İstanbul'da artan arsa fiyatlarına bir çözüm ve Anadolu'da artan kaliteli konut talebini karşılamak amacıyla sektörün önde gelen markalı şirketleri Anadolu'ya açılarak büyük etaplı projelere başlamıştır. Ancak bu girişimlere karşın hala Anadolu'daki konut satış fiyatlarının düşük olması İstanbul'da proje gerçekleştiren firmaların Anadolu'ya açılmasını sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe

faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme gözlemlenmiştir.

ABD Merkez Bankası (FED)'nin 2016 yılı Aralık ayında yaklaşık 10 yıl sonra aldığı faiz artırımı kararı, Türkiye ve diğer gelişen piyasalarda borçlanma maliyetlerinin yükselmesine neden olmuş ancak Türkiye tahvillerinin faizi, Fed'in gelecekte yapacağı faiz artırımlarının hızının korkulandan daha yavaş olabileceğinin anlaşılmasının ardından düşmüştür.

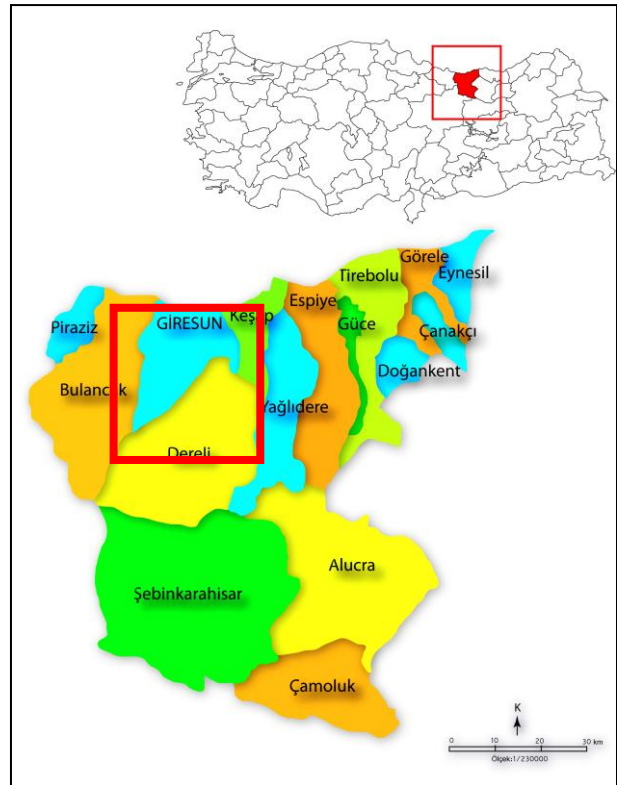
Türkiye'de gayrimenkule olan talebinin yüksekliği ve buna bağlı iç talep, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların özellikle İstanbul'a olan ilgisi, hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği, genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısıyla iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı gelişme gibi faktörlere bağlı olarak 2018 yılında da gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 Giresun İli

Giresun; Merkez, Tirebolu ve Görele ilçeleri ile bunlara bağlı Bulancak, Keşap ve Espiye bucaklarından ibaret olan Giresun 1933 yılında Şebinkarahisar ilinin kaldırılması ile Şebinkarahisar merkezi ve Alucra ilçeleri Giresun iline bağlanmıştır. 1942 yılında Bulancak, 1945 yılında Keşap, 1957 yılında Espiye, 1958 yılında Dereli, 1960 yılında Eynesil, 1987 yılında Piraziz ve Yağlıdere, 1990 yılında Çanakçı, Güce, Doğankent ve Çamoluk ilçelerinin kurulması ile ilçe sayısı 15 olmuştur.

Yüzölçümü olup 6.934 Km<sup>2</sup>'dir. Türkiye yüzölçümünün % 0,89'nu teşkil eder. Doğuda Trabzon ve Gümüşhane, Güneydoğuda Erzincan, güney ve güneybatıda Sivas, batıda Ordu illeri ile kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. İl merkezi Aksu ve Baltama vadileri arasında denize doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulmuş olup, bu yarımadanın doğusunda ve 2km. Açığında Doğu Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası bulunmaktadır.





Giresun ili, yüzey şekilleri bakımından arızalı(engebeli) bir görünüşe sahiptir ve yüzey şekillerinin çatisını, Karadeniz kıyısı boyunca uzanan oldukça dar ve alçak düzlüklerden oluşan bir kıyı şeridi ile güneyde Kelkit Çayı Vadisi arasını kaplayan Giresun Dağları meydana getirir.

İl genelinde az yer kaplayan ovaların büyük bölümü kıyı kesiminde toplanmıştır. Bu ovalar, su sorunu olmayan verimli tarım alanlarıdır. Kıyı kesimlerden başka, iç kesimlerde Kelkit Vadisi'nde Avutmuş Deresi'nin Kelkit Çayı ile birleştiği bölümde küçük, bazı düzlüklere rastlanır.

Giresun Dağlarının 2000 metreyi aşan bazı kesimlerinde hayvancılık açısından önem taşıyan birçok yayla yer alır.

Giresun Dağlarının kıyıya paralel olarak uzanışı, il toprakları üzerinde iki farklı iklim bölgesi oluşmasına neden olmuştur. Karadeniz kıyılarında ılık ve yağışlı iklim sürer. 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu 426.686 kişidir. 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu 444.467 kişi olup bir önceki yıla göre il nüfusu azalmıştır.

#### **4.2.2 Merkez İlçesi**

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 135.144 kişidir. Merkez bucağına bağlı 53 köyü vardır. Yüzölçümü 317 km<sup>2</sup> olup, nüfus yoğunluğu 323'tür. İlçe toprakları dağlıktır. Kıyıda yer alan düzlüklerin hemen ardından dağlar yükselir.

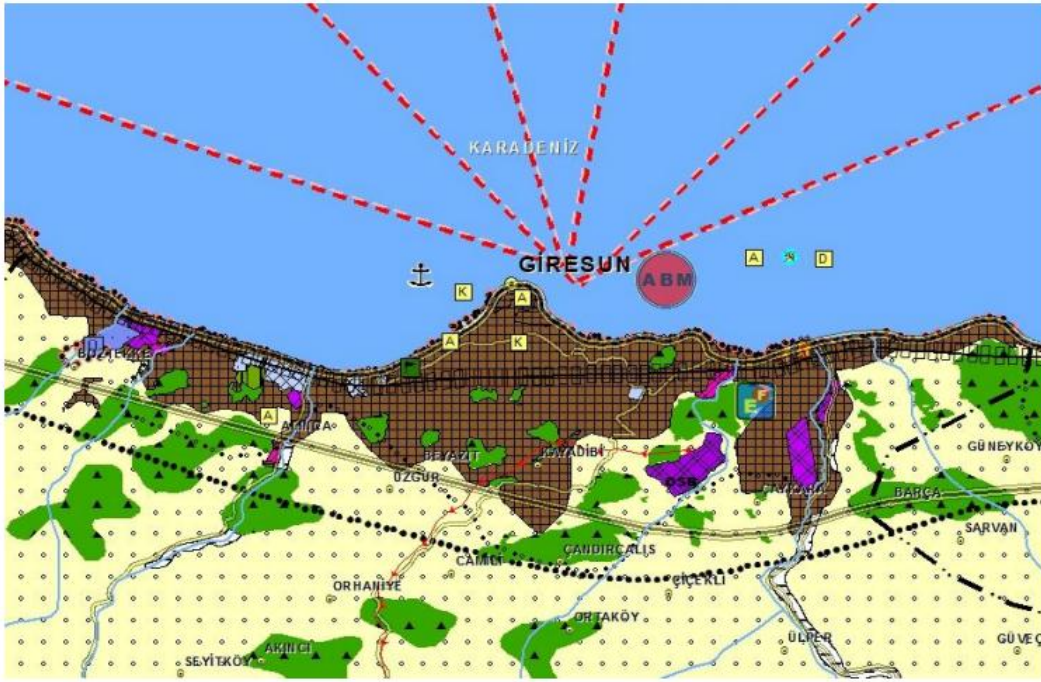
Ekonomisi tarım ve balıkçılığa dayalıdır. Başlıca tarım ürünü fındıktır. Kıyı köylerinde balıkçılık dağ köylerinde ise hayvancılık yapılır. İlçede tarıma bağlı sanâyi gelişmiştir. Aksu Seka Kâğıt Fabrikası, Fiskobirlik Entegre Fındık İşletmesi, Sunta Fabrikası ve TSEK Süt Fabrikası başlıca sanâyi kuruluşlarıdır. İlçe merkezi, ters çevrilmiş kaşık görünümüyle Karadeniz'e uzanmış bir yarımada üzerinde kurulmuştur. İlçe kıyıda yarımadanın yüksek noktasına doğru teraslar hâlinde tırmanır. Ordu-Trabzon kıyı yolu ilçe merkezinden geçer. Belediyesi 1875'te kurulmuştur.

1/100.000 Ölçekli İl Çevre Planı kapsamında alt Bölge Merkezi olarak planlanan ilçenin gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler tarım, sanayi ve hizmetler sektörleridir. İlçe merkezinde, tarımsal ürünler işlenerek katma değeri artırılabilecektir. Katma değeri yüksek sanayi ürünleri üretimi teşvik edilecektir. İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan fındık alanları, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması sağlanacaktır. Endüstriyel değeri yüksek olan fındık üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için fındığın işlenmesi ve pazarlanması gerçekleştirilecektir. Kıyı ilçesi olması dolayısıyla balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin teşvik edilmesi öngörülmüştür. İlçe merkezi çevresinin potansiyeli ile birlikte, turizm açısından bir konaklama merkezi olarak gelişecektir. Kültürel ve doğal değerler özel önlemler dahilinde



korunacaktır. (Giresun Kalesi, Gedikkaya ve deniz kuşları açısından önemli bir alan olan Giresun Adası). Tarihi Zeytinlik Evleri'nde koruma ve restorasyon faaliyetleri yapılacaktır. İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanması da düşünülenler arasındadır.

Liman, bölgedeki tarım ve tarıma dayalı sanayiye desteklemek amaçlı öngörülmüştür. Limanların kademelenmesi ölçeğinde ikinci kademe liman olarak özellikle dış ticarete yönelik Giresun limanının kapasitesi arttırılmıştır. İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulmaktadır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yer seçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir. Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yer seçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bölgesel altyapının gelişimi açısından üniversite bünyesinde tıp fakültesi kurulması kararı ilgili kurumlar tarafından alınmış olup fakülte faaliyete geçmiştir.



1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Giresun İli, Merkez İlçesi



## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

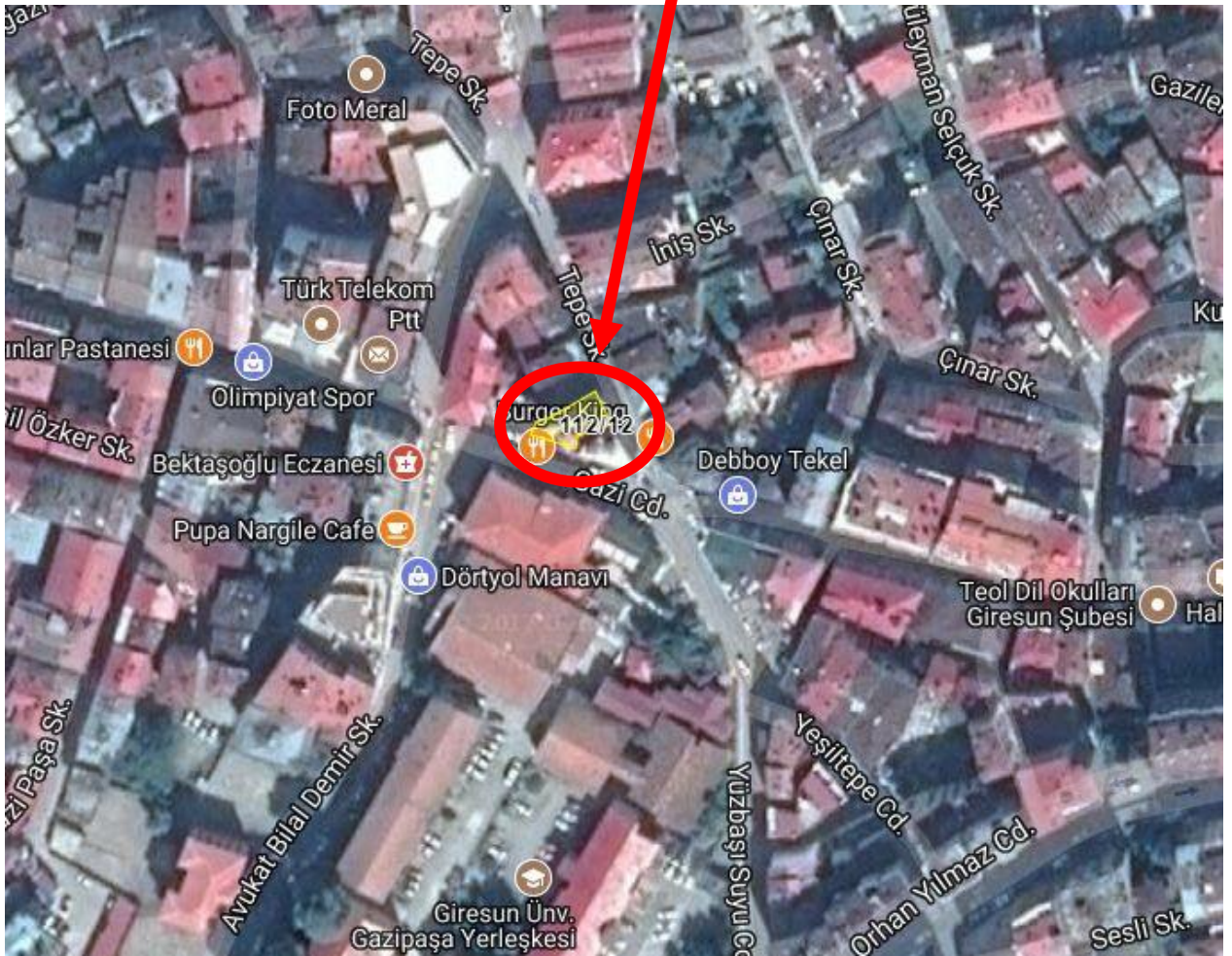
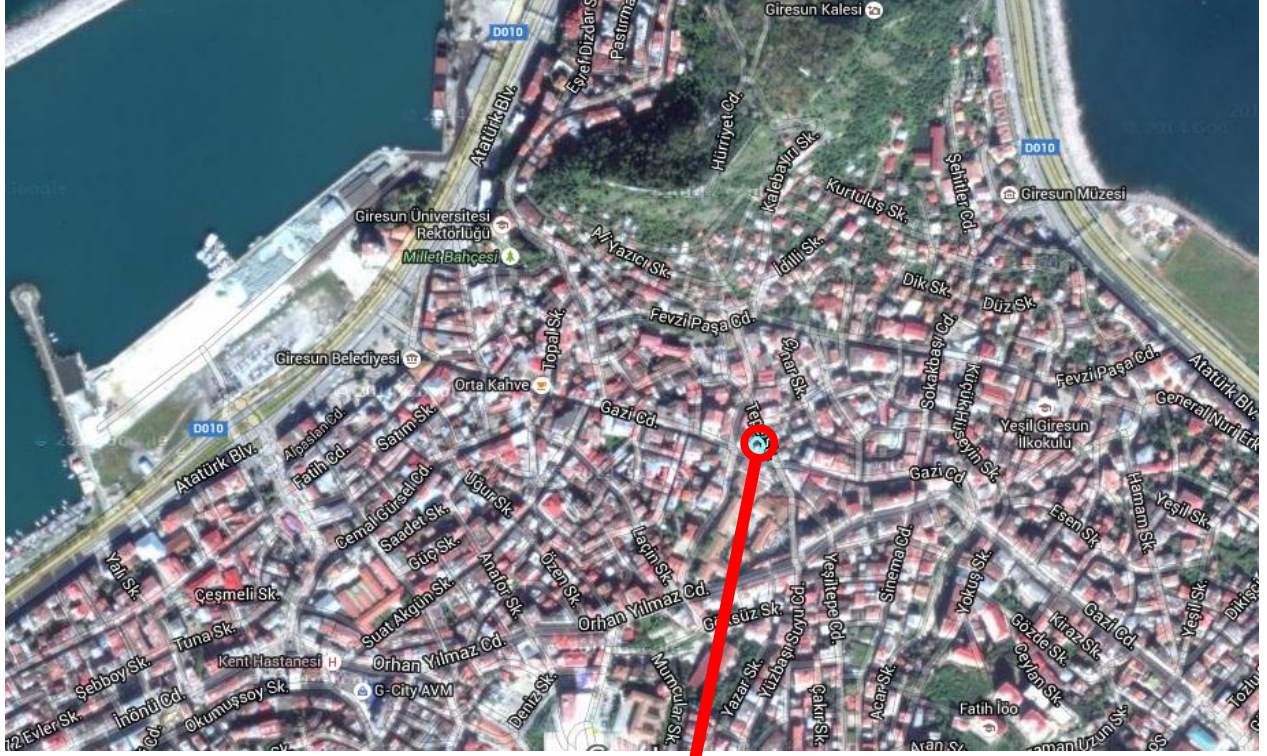
### 5.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Giresun ili, Merkez ilçesi, Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi No:115 posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için Atatürk Bulvarı'ndan Trabzon istikametine doğru ilerlerken, Gemilerçekeği Camii yanından sağa, Sagae Sokak'a sapılıp Gedikkaya Caddesi'ne çıkılıp buradan da düz devam edilerek Gazi Caddesine çıkılarak, cadde üzerinde yaklaşık 500 m. ilerlemek suretiyle ulaşılabilir. Taşınmaz Tepe Sokak ile Gazi Caddesi kesişimine 2. bina konumundadır.

Rapora konu taşınmaz Giresun merkez ilçesinin işlek caddelerinden olan Gazi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu caddede genellikle zemin katları dükkân-mağaza olarak, normal katları ise ofis olarak kullanılan muhtelif yaş ve yüksekliklerde ticari yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Gazi Caddesi'nin araç trafiğine kapatılmış olması nedeniyle cadde oldukça yoğun bir yaya trafiğine sahip olup reklam kabiliyeti yüksek bir bölgedir. Cadde; sahil yolundan güneydoğu istikametine doğru eğimi artarak devam eden, yokuş özelliğinde bir caddedir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde, Kale Tıp Merkezi, Giresun Belediyesi Nikâh Salonu, Giresun Üniversitesi Gazipaşa Yerleşkesi gibi bilinirliği yüksek mekânlar yer almaktadır. Gayrimenkul caddenin araç trafiğinin başladığı kısmında yer almaktadır.

Taşınmaz sahil yoluna ve Giresun Merkez İlçe Belediyesi'ne yaklaşık 500 metre, Atatürk Stadyumuna yaklaşık 1,9 km., G-City AVM'ye yaklaşık 850 metre, Giresun Limanı'na 1,2 km., Bulancak'a 18 km., Giresun Valiliği'ne 2,5 km uzaklıklarda yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Giresun
İlçesi	:	Merkez
Mahallesi	:	Kapu
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	12
Ada No	:	112
Parsel No	:	12
Yüzölçümü	:	137,54 m <sup>2</sup>
Niteliği	:	Altı Katlı Betonarme İş Yeri
Maliki	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
Tapu Tarihi	:	07.12.2012
Yevmiye No	:	10899
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	57

### 5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalı üzerinden temin edilen 13.11.2017 tarihli, tapu kayıt örneğine göre ve tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkulün

#### Beyanlar Hanesinde:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır 26.07.2012 tarih 6851 yevmiye numarası.

### 5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan " otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır" ibaresi, Otopark Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'ne gereğince ("Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının belediye veya valilikçe karşılanması zorunludur. Otopark ihtiyacı parselinde karşılanamayan ve idaresince İmar Kanunu'nun 37. maddesine göre otopark tesis edilemeyen alanlarda otopark bedelinin arsa payı hariç % 25'i yapı ruhsatının verilmesi sırasında nakden, kalan % 75'i ve arsa payı ise belediyesince veya il özel idaresince parselin otopark ihtiyacı karşılandıktan en geç 90 gün sonra o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerek tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınır ve tapu kütüğüne bu hususta şerh düşülür. Plansız alanlarda otoparkın parselinde veya yapıda karşılanması zorunludur.) konulmuş olup, söz konusu beyan taşınmazın devrine engel değildir ve değerine bir etkisi bulunmamaktadır. Bu yüzden taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

### **5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**

Giresun Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden temin edilen 61873932-310.01-10295/4714 sayılı 17.10.2017 tarihli imar durum yazısına göre gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

#### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkul, 08.10.2008 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Giresun Uygulama İmar Planı'na ve 03.12.2015 tarih 254 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren imar planına göre; "Bitişik Nizam 5 Kat Konut + Ticaret" alanında yer almaktadır.

Plan notlarına göre,

- Tüm katlarda ticari birimler yer alabilir,
- Öneri kütle sınırları bodrum kat içinde uygulanabilir,
- Çatı katı inşa edilemez,

Konu taşınmaza ait merkez ilçe planlama müdürlüğünden alınmış onaylı imar plan paftası ekte yer almaktadır.

#### **5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

Giresun Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait; 13.07.2012 onay tarihli mimari proje, 826 m<sup>2</sup> alanlı kafeterya için verilmiş 13.07.2012 tarih ve 169 no'lu yapı ruhsatı ile 25.06.2013 tarih ve 363 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde 1, 3. ve 4. normal katlarda projesinde kat terası olarak görülen alanların PVC pencere ile kapalı kullanım alanına dâhil edildiği görülmüştür. Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup PVC pencereler gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden sökülebilir özelliğe sahiptirler.
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında 07.01.2013 tarihinde kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine göre taşınmazın asgari aylık kira bedeli 11.000 USD+ KDV'dir. Ayrıca söz konusu kira sözleşmesine göre asgari aylık kira bedeline ilave olarak aylık satışlardan elde ettiği toplam cirodan KDV düşüldükten sonra kalan miktarın %12'si aylık ciro kira bedeli olarak belirlenmiştir. Ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedeli olan 11.000-USD'den yüksek ise aradaki fark ciro farkı geliri olarak mal sahibi tarafından talep edilecektir. Kira bedeli beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenir. Söz konusu kira sözleşmesi rapor ekinde yer almaktadır.

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetimi Kapu Mahallesi Gazi Caddesi No:81/2 Giresun adresinde faaliyet göstermekte olan Anayurt Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### **5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Giresun Belediyesi 17.10.2017 tarihinde alınan imar durum yazısında bölge genelinde imar planlarının revize edildiği, ancak gayrimenkulün bulunduğu parseller ilgili olarak son 3 yıllık süreçte imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir. İlgili imar durumu yazısı rapora eklenmiştir.

### **5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

### 5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

### 5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında değildir.

## 5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+4 Normal Kat+Teras Katı
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	Brüt 826 m <sup>2</sup>
Yaşı	:	3
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Klima
Asansör	:	Mevcut
Yangın Algılama ve Söndürme	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok

### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Giresun Merkez ilçesinde yer alan bodrum + zemin + 4 normal kat + teras katlı binadır.
- Taşınmaz hızlı yiyecek restoranı olarak projelendirilmiş ve bu şekilde inşa edilmiştir.
- Binanın Gazi Caddesi ve Tepe Sokak'a cepheleri olup bina ana girişi Gazi Caddesi'nden yapılmaktadır.
- Tepe Sokak üzerinde servis giriş kapısı mevcuttur.
- Bina parselin tamamına oturacak şekilde inşa edilmiş olup, her katı yaklaşık 137,6 m<sup>2</sup> dir.

- Binanın bodrum katında depolar, personel odası, çöp odası, ofis ve elektrik panoları mevcuttur.
- Zemin katında yemek yeme alanı, yemek servis bölümü ve mutfak vardır.
- Normal katları ise yemek yeme alanları olarak kullanılmakta olup 4. Normal katta bay, bayan ve engelli WC leri bulunmaktadır.
- 1, 3. ve 4. normal katlarda projesinde kat terası olarak görülen alanların cadde cephelerine PVC pencere yapılarak kapalı kullanım alanına dâhil edildiği görülmüştür. Söz konusu pencereler basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden sökülebilir veya tekrar takılabilir özelliğe sahiptirler. Bina kullanım alanında herhangi bir artış yoktur.
- 4. Normal kat üzerinde açık teras vardır.
- Tüm mekânlarda zeminler granit, duvarlar saten boyalı tavanlar taşıyıcı asma tavadır.
- Binada yangın merdiveni, yangın detektörü ve yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır.
- Değerleme günü yapılan incelemede bina bodrum katının zemin seviyesinden su aldığı ve duvarların rutubetlendiği tespit edilmiştir.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkulün bulunduğu cadde kısmen araç trafiğine kapalı olduğundan yaya trafiği oldukça yüksektir,
- Gayrimenkul bölgedeki en yeni binalardan olup çevre binalar genel olarak 30 ve üzerinde yaşlara sahiptir,
- Giresun Üniversitesi karşısında konumlanmaktadır,
- Giresun'un ticari merkezi sayılan bölgede yer almaktadır,
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiştir,
- Yeni inşa edildiğinden bakımlı ve temiz olup masrafa ihtiyacı bulunmamaktadır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli ölçüde otopark problemi bulunmaktadır.
- Gazi Caddesi'ndeki yaya yoğunluğu taşınmazın bulunduğu noktada bir ölçüde azalmaktadır.
- Gazi Caddesi'nde, gayrimenkulün bulunduğu kısma doğru eğim artış göstermektedir.

#### Fırsatlar

- Gazi Caddesi ve çevresinde ticari hareketlilik hızlı bir gelişim göstermekte, caddenin alt kısımlarında yer bulunamaması nedeniyle konu mülkün de bulunduğu üst kısımlara doğru yeni işyerleri açılmaktadır.

#### Tehditler

- ABD Merkez Bankası(FED) parasal genişleme politikasına son vermesi ile gelişmekte olan ülkeler olan fon akışının azalması beklenmektedir. Bu durum dolaylı olarak gayrimenkul piyasasını da olumsuz etkileyecektir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.



## 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.4.1 Emsal (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan ticari gayrimenkul emsalleri araştırılmıştır.

#### 6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan bina emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı(TL)	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellik
1	Cemal Gürsel Caddesi Cepheli	8 Katlı	2600	12.000.000	4.615	Mabel Gayrimenkul: 0454 250 51 52	Kısmen iyi konumda yer almakta olup küçük mağazaların bulunduğu konumda yer almaktadır.
2	Gazi Caddesinde	7 Katlı	1680	7.500.000	4.464	Sahibinden: 0541 560 00 90	Cadde üzerinde olup köşe konumudur.
3	Tepe Sk.	3 Katlı	440	3.500.000	7.955	Mny Gayrimenkul: 0541 404 28 28	Değerleme konu taşınmazın çok yakın konumda kalmaktadır.
4	Fatih Caddesinde	3 Katlı	191	950.000	4.974	Adil Emlak: 0454 240 00 15	Meydana yakın konumda olup kısmen hareketli bir cadde yer almaktadır.
5	Osman Yılmaz Caddesinde	3 Katlı	675	2.000.000	2.963	Afg Gayrimenkul: 0454 216 84 22	Meydana yakın konumda olup Osman Yılmaz Caddesi Gazi Caddesi ile kesişmektedir.

#### 6.4.1.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Gayrimenkulün büyüklüğü, konumu ve yapı kalitesi dikkate alınarak yapılan emsal düzeltmesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	12.000.000	7.500.000	3.500.000	950.000	2.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	11.400.000	7.125.000	3.325.000	902.500	1.900.000
Büyükölçü(m <sup>2</sup> )	2.600	1.680	440	191	675
Birim M <sup>2</sup> Satış Değeri	4.384,62	4.241,07	7.556,82	4.725,13	2.814,81
Konum Düzeltmesi	15%	0%	0%	10%	25%
Alan Düzeltmesi	20%	15%	0%	5%	0%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	10%	15%	15%	15%	25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	30%	15%	30%	50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	6.358	5.513	8.690	6.143	4.222
Ortalama	<b>6.185 TL</b>				

Buna göre taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri 6.185 TL olarak hesaplanmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değeri 6.185 TL/m<sup>2</sup> X 826 m<sup>2</sup> = 5.108.810 TL dir. Yuvarlanmış 5.110.000TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde çevredeki binalar için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazın kira değeri takdir edilmiştir. Ardından bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler sonucu satılık ve kiralık mülk verileri incelenmiş ve bu oran %6 olarak belirlenmiştir.

KİRALIK EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Kat Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kirası(TL)	Birim m <sup>2</sup> Kirası(TL)	Kaynak	Özellik
1	Gazi Caddesinde	6 Katlı	558	15.000	27	Sahibinden: 0532 721 34 34	İki bina yanda olup köşe konumlu biçimsiz parselde konumlanmıştır.
2	Gazi Caddesinde	6 Katlı	250	8.500	34	Sahibinden: 0531 890 77 77	Aynı caddede konumlu olup çok masraflı ve dar cephelidir.
3	Gazi Caddesinde	7 Katlı	2300	85.000	37	Sahibinden: 0539 842 87 44	Gazi Caddesinde dar cepheli olup arka sokağa cephesi de bulunmaktadır.
4	Fatih Caddesinde	5 Katlı	575	22.000	38	Mabel Gayrimenkul: 0454 250 51 52	İyi konumlu banka binası olarak kullanılmış mevcutta boş durumdadır.
5	Cemal Gürsel Caddesi Cepheli	8 Katlı	2600	45.000	17	Mabel Gayrimenkul: 0454 250 51 52	Kısmen iyi konumda yer almakta olup küçük ölçekli işletmelerin konumlu olduğu bölgede yer almaktadır.

Emsal tablosunda yer alan emsal mülklere göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kirası	15.000	8.500	85.000	22.000	45.000
Pazarlık Payı	0%	0%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	15.000	8.500	80.750	20.900	42.750
Büyükölçü(m <sup>2</sup> )	558	250	2.300	575	2.600
Birim M <sup>2</sup> Kira Değeri	26,88	34,00	35,11	36,35	16,44
Konum Düzeltmesi	15%	0%	10%	10%	25%
Alan Düzeltmesi	5%	-10%	10%	0%	25%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	10%	20%	-10%	-15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	10%	10%	-5%	65%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	35	37	39	35	27
Ortalama	<b>35 TL</b>				

Emsal tablosunda yer alan emsallerin konum, büyüklük ve yapı kaliteleri dikkate alınarak konu mülk için aylık birim metrekare kira değeri 35 TL olarak hesaplanmıştır.

Buna Göre;

<b>Birim m<sup>2</sup> Kira Değeri</b>	35 TL
<b>Taşınmazın büyüklüğü(m<sup>2</sup>)</b>	826
<b>Aylık Kira Değeri</b>	28.500 TL
<b>Yıllık Kira Değeri</b>	342.000 TL
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	0,06
<b>Taşınmazın Değeri</b>	5.516.129 TL
<b>Yuvarlanmış Değer</b>	5.700.000 TL



#### **6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Raporun 6.4.3 Direkt kapitalizasyon analizi kısmında taşınmazın kira değeri hesaplanmış olup buna göre taşınmazın yıllık brüt kira değeri 342.000 TL'dir.

#### **6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında değildir.

#### **6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut ticari amaçlı kullanımını en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

#### **6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımları kullanılmış olup hesaplanan değerler aşağıdaki gibidir.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>	5.110.000,-TL
<b>Gelir Yaklaşımı</b>	5.700.000,-TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirine yakın olup taşınmazın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle nihai değer tespiti için gelir yaklaşımı esas alınmış ve nihai değer 5.700.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

- ✓ 29.06.2015 Tarih ve 2015-021-GYO-009 Numaralı rapor düzenlenmiştir.
- ✓ 08.01.2016 Tarih ve 2015-021-GYO-020 Numaralı rapor düzenlenmiştir.
- ✓ 02.01.2017 tarihinde 2016-021-GYO-002 Numaralı rapor düzenlenmiştir.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazın "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgisinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

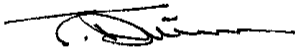
#### 21.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	5.700.000 TL	342.000 TL
KDV Dâhil	6.726.000 TL	403.560 TL

- 1-)Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-)Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:401431



Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:404903



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400177





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği (TAKBİS)
3. İmar Durum Belgesi
4. Kira Sözleşmesi
5. Yapı Ruhsatı
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Fotoğraflar
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Belgeleri