

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA İLİ – ÇUKUROVA İLÇESİ

6608 ADA 2 PARSEL

1 ADET İŞ YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: ATAGY-2017-REV-0008

Rapor Tarihi: 21.12.2017

Revizyon Tarihi: 05.04.2018



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
Revizyon Tarihi	:	05.04.2018
Rapor No	:	ATAGY-2017-REV-0008
Değerleme Tarihi	:	02.10.2017-21.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 6608 Ada, 2 Parsel No'lu "19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" Vasıflı, 1.783,00 M ² Yüzölçümlü Ana Gayrimenkulde Yer Alan "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." Mülkiyetindeki 16 No.lu "İş Yeri" Vasıflı Gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Arsa Alanı	:	1.783,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı	:	16 Nolu Bağımsız Bölüm: 384,70 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ayrık Nizam, H maks: Serbest, TAKS: 0,40, KAKS: 2,40, Karma Kullanım Alanı

21.12.2017 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	3.594.000 TL	240.000 TL
KDV Dâhil	4. 240.920 TL	283.200 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 değer 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 İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	8
4.3.1	Adana İli.....	8
4.3.2	Çukurova İlçesi.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
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.....	12
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.....	14
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	14
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	14
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	15
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	16
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	17
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 Uzmanının Profesyonel Takdiri:.....	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	20
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 İzlenen 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

Revizyon Tarihi: :05.04.2018

Rapor Numarası : ATAGY- 2017-008

Raporun Türü : Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 6608 Ada, 2 Parsel No'lu "19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" Vasıflı, 1.783,00 M² Yüzölçümlü Ana Gayrimenkulde Yer Alan "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." Mülkiyetindeki 16 Nolu "İş Yeri" Vasıflı 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 02.10.2017 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 hazırlanmış, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.03.2018 tarih 12233903-340.15-E.3503 sayılı yazısına istinaden revize edilmiş olup diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, 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. Piyasa 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 İndirgeme Yaklaşımı

Gelir 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 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.

Kaynak: GYODER 3. Çeyrek Raporu

4.2 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.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

“Yabancılar 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.

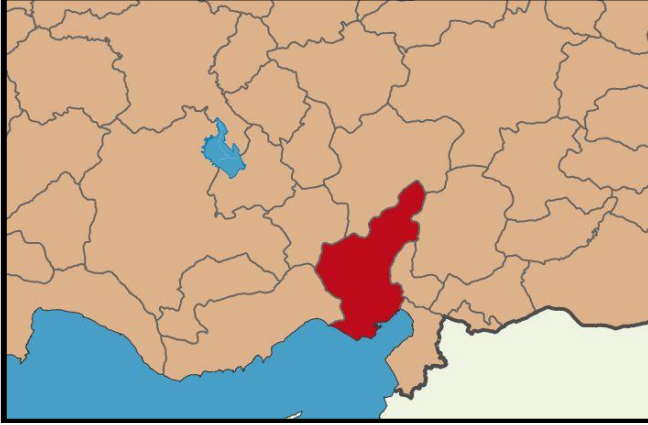
2016 yılında Türkiye'de meydana gelen gelişmelere paralel olarak gayrimenkul piyasalarında bir durgunluk gözlemlense de hükümetin aldığı tedbirler ,inşaat firmaları ve gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların yapmış oldukları kampanyalar ile özellikle konut sektöründe yeniden bir hareketlenme 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 gayrimenkul sektörünün hareketli olması beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Adana İli



Akdeniz Bölgesi'nde, 35–38 kuzey enlemleri ile 34–46 doğu boylamları arasında ve yer alan ildir. İl merkezi Akdeniz'e yaklaşık 50 km uzaklıktadır. Seyhan, Yüreğir, Karaisalı, Sarıçam, Çukurova ilçeleri ilin merkezini oluşturur. Kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, Kahramanmaraş ve Gaziantep, batısında Niğde ve Mersin,

güneydoğusunda Hatay illeri yer almaktadır. Güneyi 160 kilometreyi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü, 14.256 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir. İlin 17 ilçesi, 46 belediyesi, 550 köyü bulunmaktadır.

Adana; (2015) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre il genel nüfusu 2.183.186 ile Türkiye'nin en büyük şehirlerindedir. Adana ili, nüfus artış hızı bakımından Türkiye'de 5. sırada yer alır (yılda yaklaşık %0.36). Çalışan nüfusun genel nüfusa oranı %40'ın üstündedir. Bunun yaklaşık %65'i tarım, %15'i işleme endüstrisi kollarında çalışır.

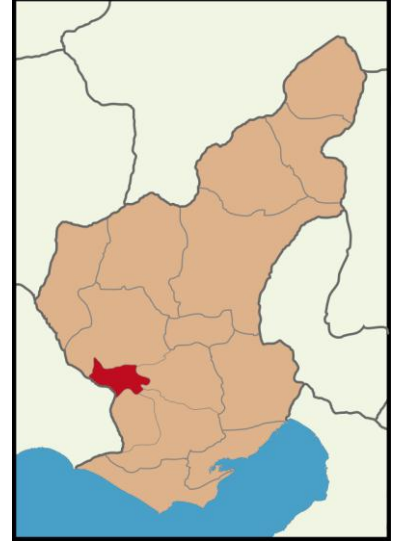
Türkiye'nin en verimli ovası olan Çukurova'da birçok ürün üretilmektedir. Ülkedeki birçok tarım ürününün üretiminde Adana ilk 3 sırada yer alır.

Türkiye'nin en büyük işletmelerinin birçoğu bu bölgededir. Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Türkiye'nin en büyük entegre sanayi bölgesidir ve şehrin doğusundadır. Öte yandan batıda Mersin'e kadar uzanan D-400 karayolu boyunca irili ufaklı fabrika ve tesisler yer alır. Aynı zamanda Ceyhan limanı halen Dünyanın 2. büyük limanı olma yolundadır. Bakü ve Orta Asya'dan gelen petrol burada işlenerek dağıtılmaktadır.

Mersin, Ceyhan, İskenderun ve Yumurtalık limanları şehrin ihracat ve ithalatının büyük kısmını sağlar. Tüm bu limanlar Adana'ya demiryolu ile bağlıdır. Aynı zamanda Adana, Marmara'dan sonra en gelişmiş otoyol ağına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Şakirpaşa Uluslararası Havalimanından sağlanır. İç ve dış hat tarifeli seferler gerçekleştirilir. Kara ulaşımı için Batı Adana'da Seyhan şehirlerarası otobüs terminali, Doğu Adana'da ise Yüreğir şehirlerarası otobüs terminali hizmet verir.

4.3.2 ukurova İlçesi

ukurova ilçesi Adana İlinin dört merkez ilçesinden birisidir. Adana Seyhan ilçesinin, Resmi Gazete’de 26824 sayılı kanuna istinaden 22.03.2008 tarihinde Çukurova ve Seyhan olarak ikiye bölünmesinden sonra oluşmuştur. ukurova’nın kuzeyinde ve batısında Toros Dağları, Karaisalı ilçesi, doğusunda Seyhan Baraj Gölü, Seyhan Nehri, güneyinde Seyhan İlçesi yer almaktadır. ukurova İlçe Belediyesi’ne bağlı 27 mahalle bulunmaktadır. 24.003 hektar olan ile yzlm içerisinde, 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 359.315 kişi yaşamaktadır.



ukurova, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Doğal bitki örtüsü 1.500 metre yükseltiye kadar bodur makilerdir. Denize yakın bölgelerde kumcul ve tuzcul bitkilere de rastlanır.

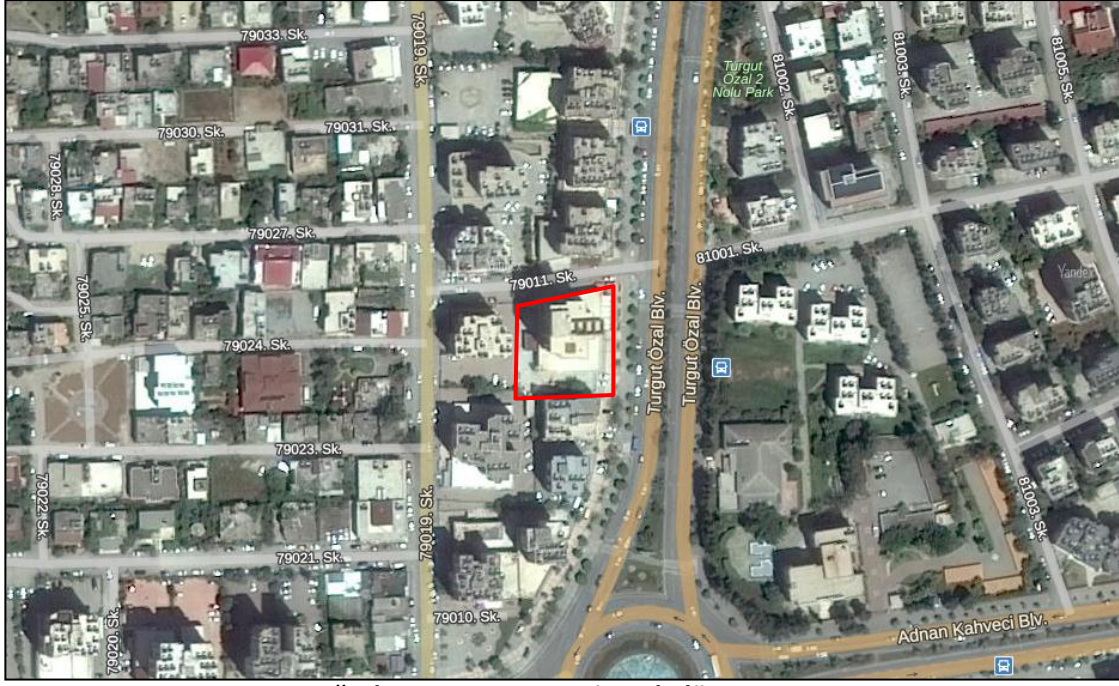
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz Adana ili, Çukurova ilçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı üzerine konumlu, 1 kapı no.lu binada yer alan 16 bağımsız bölüm no.lu dükkândır. Taşınmaza Turgut Özal Bulvarı üzerinden erişim sağlanmakta olup bina kapı numarası 11/A'dır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, İller Bankası, Adnan Kahveci Bulvarı, Bülent Angın Bulvarı, Yol-İş Holiday Hotel, Masel Otel, Fatma Kemal Timuçin Kalp Merkezi, Mavi Bulvar ve Adana Gençlik Parkı gibi bilinirliği yüksek mekânlar yer almaktadır. Taşınmaz ,Adana merkez sayılan çarşı bölgesine yaklaşık 6 km. Şakirpaşa Havalimanına 9 km. Gençlik Parkına 500 m. Seyhan Gölüne yaklaşık 2 km.Tarsus'a 56 km. ve Mersin'e 82 km. uzaklıklarda yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Adana
İlçesi	: Çukurova
Mahallesi	: Karalarbucağı
Pafta No	: -
Ada No	: 6608
Parsel No	: 2
Yüzölçümü	: 1.783 m ²
Maliki	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ana Gayrimenkulün Niteliği	: 19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Kat	: 1. Bodrum + Zemin + Asma*
Bağımsız Bölüm No	: 16
Arsa Pay/Payda	: 224/4147
Bağımsız Bölümün Niteliği	: İş Yeri
Tapu Tarihi	: 16.04.2013
Yevmiye No	: 7952
Cilt No	: 187
Sayfa No	: 18418

Değerleme konusu taşınmaz Çukurova Tapu Müdürlüğü, Karalarbucağı Mahallesi 187. cilt, 18418 sayfa numarası ile kayıtlıdır. Taşınmazın maliki "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir.

*Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıt örneğinde 16 no'lu bağımsız bölümün katı 1. bodrum, zemin ve asma kat olarak belirtilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden alınan 19.11.2017 tarihli tapu kayıt örneği ve Çukurova Tapu Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- 29.03.2013 tarih ve 8574 yevmiye no ile Yönetim Planı Değişikliği: 29.03.2013
- 02.04.2013 tarih ve 8723 yevmiye no ile Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi;

Şerhler Hanesinde;

- 03.07.2014 tarih ve 14435 yevmiye no ile 1.450.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.07.2014 tarihinden itibaren 10 (on) yıl süre ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine kira sözleşmesi vardır.)

Bağımsız bölüme ilişkin tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Beyanlar Hanesinde;“29.03.2013 tarih ve 8574 yevmiye no ile Yönetim Planı Değişikliği: 29.03.2013” ve “02.04.2013 tarih ve 8723 yevmiye no ile Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi” ve beyanları bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde; “03.07.2014 tarih ve 14435 yevmiye no ile 145.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.07.2014 tarihinden itibaren 10 (on) yıl süre ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine kira sözleşmesi vardır.)” şerhi bulunmaktadır.

Belirtilen takyidatlar; 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği” 22. Madde C Bölümünde belirtilen “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir” hükmü kapsamında değerlendirilmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çukurova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre taşınmazın bulunduğu parselin imar durumu aşağıda verilmiştir:

6608 ada 2 parsel "Karma Kullanım Alanı" olup; TAKS: 0,40 Ayrık Yapı Nizamlı KAKS: 2,40 dir.

Çukurova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazın son 3 yıl için de imar durumunda Konut lejantlı iken Karma Kullanım (Konut + Ticaret) lejantlı olarak değiştirilmiştir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Çukurova Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana yapı için 24.02.2010 tarihinde 3/19 belge no'lu İlk Yapı Ruhsatı, 04.10.2012 Tarihli Tadilat Ruhsatı, 13.02.2013 tarihli 2/6 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

	Tarih ve Belge No	Alanı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	24.02.2010/3-19	6.932 m ²	Apartman ve İşyeri
Tadilat Yapı Ruhsatı	04.10.2012	7.448 m ²	Apartman ve İşyeri
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.02.2013/2-6	7.448 m ²	Apartman ve İşyeri
Tadilat Yapı Ruhsatı	21.02.2013	7.448 m ²	Apartman ve İşyeri

	Tarih - Sayı
Mimari Proje	13.07.2009
Tadilat projesi	11.03.2013 - 6611

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanım izin belgesi alınmış ve yapı kullanım izin belgesine istinaden kat mülkiyeti kurulmuştur. Daha sonra 21.02.2013 Tarihinde kullanım alanı değiştirilmeden tadilat yapı ruhsatı almıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan dolayı gayrimenkul yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde alınması uygun olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. arasında 03.07.2014 tarihinde 10 yıl müddetli kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine göre taşınmazın yıllık net kira bedeli 145.000 TL'dir. Söz konusu kira sözleşmesine göre kira bedeli yıllık peşin olarak ödenecek olup yıllık peşin kira ödemesi kira başlangıç tarihinden itibaren her yılın ilk 15 işgünü içerisinde peşin olarak ödenecektir.



Kira Bedeli her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafında açıklanacak ÜFE (Yurtiçi) artış oranında arttırılacaktır. 5. yılsonunda her bir tarafın Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme şirketinden alacağı raporlardaki bedellerin ortalaması esas alınmak suretiyle tespit edilecektir.

Söz konusu kira sözleşmesi rapor ekinde yer almaktadır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işleri, Etkin Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Çukurova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmazın son 3 yıl için de imar durumunda Konut lejantlı iken Karma Kullanım (Konut + Ticaret) lejantlı olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak kat mülkiyeti tesis edilmiş, 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

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından 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 bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 6608 Ada, 2 Parsel no'lu "19 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı, 1.783,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış, "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 1. bodrum kat, zemin kat ve asma katı olan, 224/4147 arsa paylı 16 no'lu "İş Yeri" vasıflı gayrimenkuldür.

Taşınmazın bulunduğu bina 2 Bodrum, Zemin, Asma ve 15 Normal kattan oluşan toplam 19 Katlı betonarme apartmandır. Binanın 2. Bodrum katında sosyal alanlar, sığınak ve otopark, 1. Bodrum katında dükkânlara ait depolar, otopark ve hidrofor, zemin katta ve asma katlarda dükkânlara, normal katlarda ise konutlar yer almaktadır. Ana gayrimenkul; toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Rapora konu 16 no.lu bağımsız bölüm bodrum kat, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Taşınmaz fiiliyatta banka şubesi olarak kullanılmakta olup, kiracısının kullanımına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Taşınmazın ana yapısı bozulmadan alçıpan duvar sistemi ile katlarda tercihe bağlı bölümlendirmeler yapılmıştır. Gişeler, toplantı odası, müdür odası, mutfak ve tuvaletler gibi zeminler alçıpan ve camekan sistemi ile birbirlerinden ayrılarak, bağımsız çalışma alanları oluşturulmuştur. Bağımsız bölüm, kat irtifakına esas onaylı projesinde de belirtildiği gibi 1. Bodrum Kat: 144,70 m², Zemin Kat: 144,70 m² ve Asma Kat: 95,30 m² olmak üzere toplamda 384,70 m² kapalı alandan meydana gelmektedir.

Kat Numarası	Kullanım Alanı (m ²)
1. Bodrum Kat	144,70
Zemin Kat	144,70
Asma Kat	95,30
Toplam	384,70 m²

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Taşınmazın yer aldığı Meridien Residence ve değerlendirme konusu bağımsız bölümün yapısal iç mekân inşaat özellikleri şu şekildedir.

MERIDIEN RESIDENCE	
Toplam Kapalı Alan	8.005,60 m ²
Yaş	3
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras Tipi Çatı
Nizamı	Ayrık nizam
Kat Adedi	19 Katlı (2 Bodrum + Zemin + Asma + 15 Normal Kat)
16 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri	
Kullanım Alanı	384,70 m ²
Dış cephe	Alüminyum kaplama ve dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Kapalı)
Zemin	Mermer, seramik, karo mozaik

Duvar	Duvar plastik boya, fayans
Doğrama	Alüminyum ve ahşap
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot ışıklandırma

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu dükkân, banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz bodrum, zemin ve asma kattan meydana gelmiştir.
- Yerler kısmen lamine parke, kısmen seramik kaplama, duvarlar alçı sıva üzerine plastik boya, dış doğramalar alüminyum, iç doğramalar ahşaptır.
- Dükkânın bodrum katında arşiv, depo ve kasa bölümleri, zemin katında gişeler, toplantı odası ve bireysel bankacılık temsilcileri bölümü, asma katta ise ıslak zeminler, ticari bankacılık temsilcileri bölümü ve müdür odası bulunmaktadır. Taşınmaz brüt alanı üzerinden onaylı projesine uygun durumdadır. Ayrıca iç mekanlarda değişiklikler yapılmıştır.
- Banka şubesinin gerekli bölümlendirmeleri alçıpan duvar ve camekân sistemi ile yapılmıştır.
- Taşınmaz brüt alan üzerinden onaylı projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Kullanım alanı banka şubesine uygun hale getirilmiştir.
- Taşınmaz Adana ve Çukurova'nın işlek caddelerinden olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde yer alıp yaklaşık 6,5 metre cephesi bulunmaktadır.
- Dükkânın Turgut Özal Bulvarına cephesi yaklaşık 6 m. olup, giriş kapısının sağında 2 adet ATM cihazı bulunmaktadır.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkulün bulunduğu binanın ana bulvar üzerinde bulunması,
- Yaya ve araç trafiği yönünden yoğun bir bölgede yer alması,
- Reklam kabiliyeti yüksek bir bölgede yer alması.

Zayıf Yönler

- Yaya trafiği az olduğu konumda yer alması,

Fırsatlar

- Çukurova İlçesi, Adana'nın dönüşüm ve yeni yapılar ile giderek nüfus yoğunluğunun artan bir bölgesi olması,
- Değerleme konusu işyerinin, bitişiğindeki diğer iki işyerine göre düşük alanlı olmasına bağlı olarak daha hızlı satılabilme olasılığının bulunması

Tehditler

- Döviz kurlarındaki hareketlilik gelecekte merkez bankasının ve bankaların faiz oranlarını yükseltmesine neden olabilir. Bu hususun orta vadede gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri olabilir.

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 yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

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

Emsal No	Kaynak	Açıklama	Alan (m ²)	Alan Dağılımı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Düzeltilmiş Birim Fiyatı* (TL/m ²)
1	Remax Admin 0322 231 32 33	T. Özal Bulvarı üzeri(120 m2 bahçeli)	280	140 Bodrum Kat + 140 Zemin Kat	2.500.000	8.929	187	13.393
2	EmlAsma Kat Market-0322 458 09 99	T. Özal Bulvarı No:52	240	80 Bodrum+80 Zemin+ 80 Asma Kat	2.350.000	9.792	147	16.023
3	Cerit Yapı 0551 410 71 43	79019-79012. Sokaklar Köşesi	1000	475 + 125 Zemin + 400 Asma Kat	3.950.000	3.950	483	8.172
4	YSF Gayrimenkul 0322 235 29 85	T. Özal Bulvarı No:83 (Gökkuşaağı ile Polisevi Arası)	168	84 Bodrum + 84 Zemin Kat	1.750.000	10.417	112	15.625
5	Can Gayrimenkul 0532 232 13 96	Turgut Özal Bulvarı Üzeri 12000 TL/Ay kira getirili	173	110 Bodrum + 63 Zemin Kat	2.200.000	12.717	100	22.074

*Düzeltilmiş birim değeri bulunurken satılık gayrimenkullerin alan düzeltmeleri bodrum katlarının 1/3'ü, asma katlarının ise 1/2'si kullanılarak hesap yapılmıştır.

6.4.1.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	2.500.000	2.350.000	3.950.000	1.750.000	2.200.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	2.375.000	2.232.500	3.752.500	1.662.500	1.760.000
İndirgenmiş Alan (m2)	187	147	483	112	100
Birim M2 Satış Değeri	12.723,21	15.221,59	7.763,79	14.843,75	17.658,86
Konum Düzeltmesi	5%	0%	50%	5%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-5%	20%	-10%	-5%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	10%	0%	10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-5%	80%	-5%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	14.632	14.461	13.975	14.102	15.010
Ortalama	14.436 TL				

Emsaller, gayrimenkulün bulunduğu bölgede satılmış veya satılık olan dükkânlardır. Birim m² değeri hesaplanırken bodrum katın 1/3'ü, asma katın 1/2'si dâhil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunan ve yaklaşık 7 yıl daha kiracı olacak olan Vakıflar Bankası, taşınmazın değerine artı bir değer katarak olumlu yönde artmasını sağlamıştır. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün düzeltilmiş alana göre m² birim değeri emsal değerlendirme tablosunda yer alan alanlar düzeltilmiş alanlardır. Bu bilgiler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi ile düzeltilmiş alan m² birim değeri **14.436 TL olarak** belirlenmiştir. Buna göre;

Kat Numarası	Kullanım Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	144,70	48,23	14.436 TL	696.283 TL
Zemin Kat	144,70	144,70	14.436 TL	2.088.850 TL
Asma Kat	95,30	47,65	14.436 TL	687.862 TL
Toplam	384,70 m²	240,58 m²		3.472.995 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bölgede kira fiyatları araştırılmıştır.

Emsal No	Kaynak	Açıklama	Alan (m ²)	Alan Dağılımı (m ²)	Aylık Kirası (TL)	Birim Kirası (TL/m ²)	İndirgenmiş Alan (m ²)	İndirgenmiş Birim Kirası* (TL/m ²)
1	Adana Realty World 0322 458 77 44	Uğur Mumcu Bulvarı Üzeri 150 m2 bahçe kullanımı olan dükkan	290	290 m2 zemin kat	20.000	69	290	69
2	Yaşam Gayrimenkul	T. Özal Bulvarı üzeri 160 m2 bahçe kullanımı olan dükkan	440	200 Bodrum+ 220 Zemin Kat	15.000	34	287	52
3	01 Emlak 0322 435 01 01	T. Özal Bulvarı üzeri	262	115 Bodrum + 147 Zemin	15.000	57	185	81
4	Beykoz Gayrimenkul 0535 356 44 41	Turgut Özal Süleyman Demirel Kesişimi (ödenen kira)	155	155 zemin	15.000	97	155	97
5	Remax Admin 0322 231 32 33	T. Özal Bulvarı üzeri	35	35 Zemin Kat	6.700	191	35	191

*İndirgenmiş birim kira değeri bulunurken kiralık gayrimenkullerin alan düzeltmeleri bodrum katlarının 1/3'ü, asma katlarının ise 1/2'si kullanılarak hesap yapılmıştır.

Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m² kira değerleri tespit edilmiş, aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kirası	20.000	15.000	15.000	15.000	6.700
Pazarlık Payı	10%	3%	5%	0%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	18.000	14.550	14.250	15.000	5.695
İndirgenmiş Alan (m2)	290	287	185	155	35
Birim M2 Kira Değeri	62,07	50,76	76,89	96,77	162,71
Konum Düzeltmesi	20%	30%	10%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	-40%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	10%	30%	0%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	60%	10%	-10%	-50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	81	81	85	87	81
Ortalama	83 TL				

Buna Göre;

Kat Numarası	Kullanım Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Birim m ² Kira Değeri	Kira Değeri
1. Bodrum Kat	144,7	48,23	83 TL	4.003 TL
Zemin Kat	144,7	144,7	83 TL	12.008 TL
Asma Kat	95,3	47,65	83 TL	3.954 TL
Toplam	384,7	240,58		19.965 TL

Bölgede yapılan araştırmada bölgedeki brüt kira çarpanı 15 olarak tespit edilmiştir. Buna göre;

Aylık Birim m ² Kira	83 TL
Taşınmazın İndirgenmiş Alanı (m ²)	240,58
Aylık Brüt Gelir	19.965 TL
Yıllık Brüt Gelir	239.577 TL
Brüt Kira Çarpanı	15
Taşınmazın Değeri	3.594.000 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 239.557 TL hesaplanmış olup **240.000,-TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümün müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmaktadır.

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 gelir yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Yaklaşımına Göre	3.473.000 TL
Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre	3.594.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile gelir yöntemi ile ulaşılan değer birbirine yakın olup taşınmazın kira getiren bir mülk olması nedeniyle nihai pazar değerinin tespitinde gelir yöntemi ile hesaplana değer esas alınmış taşınmazın değeri **3.594.000 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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 29.06.2015 Tarih 2015-021-GYO-002 Numaralı 08.01.2016 Tarih 2015-021-GYO-013 Numaralı ve 18.01.2017 tarih 2016-021-006 Numaralı değerlendirme raporları 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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümün “işyeri” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

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	3.594.000 TL	240.000 TL
KDV Dâhil	4. 240.920 TL	283.200 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 Durumu Belgesi
4. Proje Kapak Sayfası ve Bağımsız Bölüm Listesi Örneği
5. Tadilat Yapı Ruhsatı
6. Yapı Kullanım İzin Belgesi
7. Fotoğraflar
8. Kira Sözleşmesi
9. Özgeçmişler
10. SPK Lisans Belgeleri