

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE İLİ – MERKEZ İLÇESİ

185 ADA 6 PARSEL

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-021-GYO-007

Rapor Tarihi: 29.06.2015



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	:	29.06.2015
Rapor No	:	2015-021-GYO-007
Değerleme Tarihi	:	09.06.2015-25.06.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Düzce İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, 20.M.4.b pafta 185 Ada, 6 Parselde konumlu“Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası” vasıflı gayrimenkul.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	113,91 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	352 m ² (Mimari Projesine göre)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Bitişik Nizam 4 Kat, Konut + Ticaret Alanı

25.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	4.620.000 TL	266.000 TL
KDV Dâhil	5.451.600TL	314.000 TL

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.715.000 USD	99.000 USD
KDV Dâhil	2.023.700 USD	116.500 USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 04.06.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,6931TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Lisanslı 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.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	15
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	16
4.3.1	Düzce İli	16
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	18
5.1.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21

5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
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	23
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	23
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	25
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
6.2	Swot Analizi	25
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	25
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	25
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	26
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	26
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	27
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	28
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28

7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
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	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 29.06.2015

Rapor Numarası : 2015-021-GYO-007

Raporun Türü : Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, 20.M.4.b Pafta, 185 Ada, 6 Parsel no'lu "Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" 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, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsam : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 09.06.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış 29.06.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 08.05.2015 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 08.05.2015 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 (Pazar 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 pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar 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 değerlendirilmesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda 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 işlemleri; 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 indirgeme 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 indirgeme 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 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

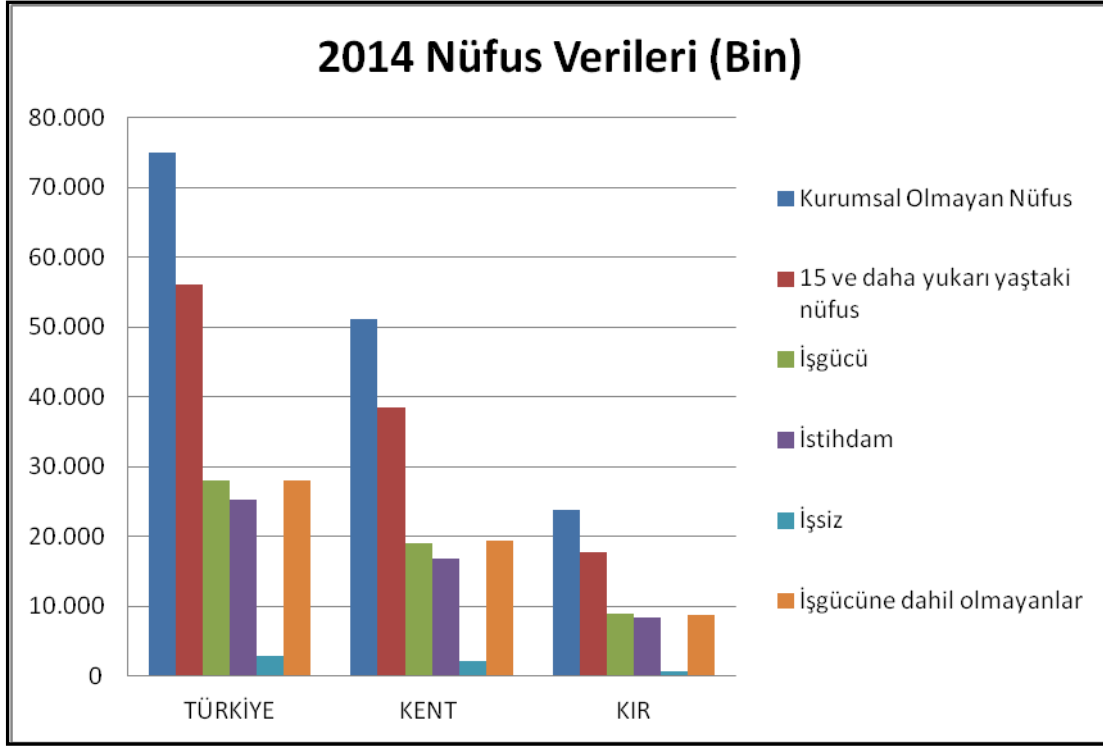
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

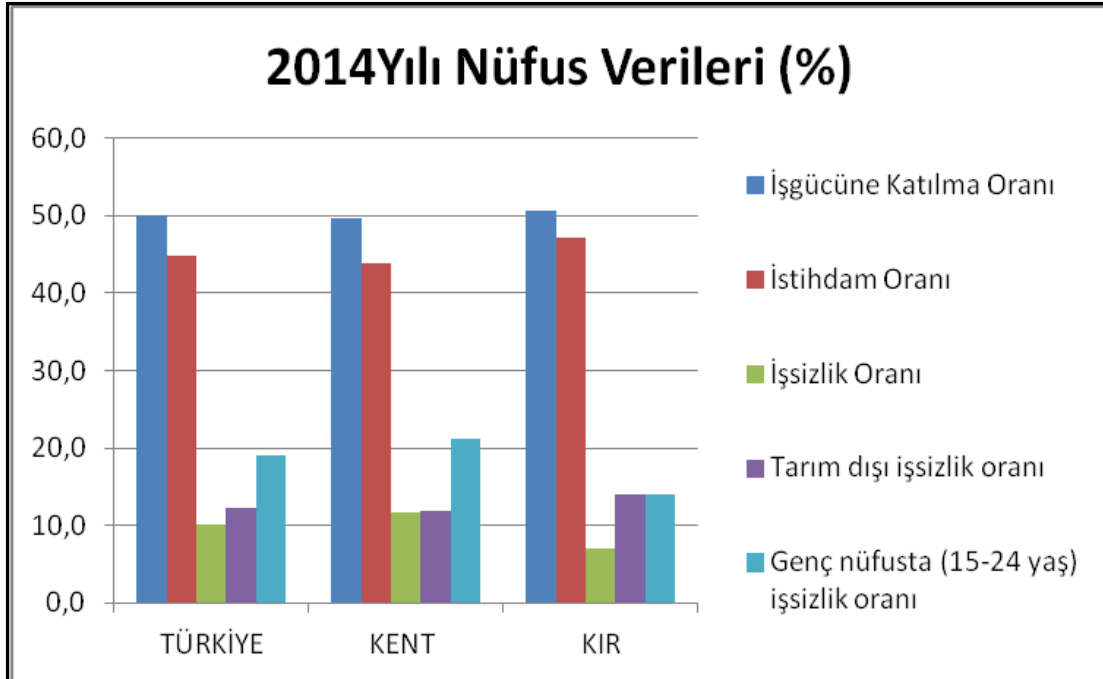
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TUIK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	810 Milyon \$	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	9.710 USD	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,30%	4,,0%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,20%	6,30%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-46 Milyar USD	-46 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	5,70%	5,40%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,60%	9,50%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağıllığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

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 da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"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.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Düzce İli

1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 1'i yeni 7 ilçenin bağlanmasıyla 09.12.1999 gün ve 23091 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 584 sayılı KHK Uyarınca il olmuştur. İl toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla kuşatılmış alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güneydoğu ve güney kesimde de Abant



Dağlarının batı uzantıları yer alır. Düzce'nin denizden yüksekliği 150 metredir. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer alır.

İlin başlıca akarsuyu Melen Çayı'dır. Akçakoca Dağları'ndan doğan bu akarsuyun Melen Gölü de denilen Efteni Gölü'ne kadarki bölümü Küçük Melen Çayı, bu gölle denize döküldüğü Melen Çayı arasındaki bölümüne de Büyük Melen Çayı adı verilir. Tarım alanlarının sulanması ve bu alanların

taşkından korunması amacıyla Küçük Melen ayı üzerinde yapılan Hasanlar Barajı'nın tamamlanma tarihi 1972'dir. Hasanlar Baraj Gölü ildeki tek yapay gldr.

Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesimlerinde görülen nemli ve fazla sert olmayan iklimin etkisi altındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°C, yıllık toplam yağışların ortalaması 823,7 kg/m² olup, ortalama nispi nem %75'tir. Düzce, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılan bir ildir. Kıyı kesimi maki ve yalancı makiler, kıyı ardındaki dağlar ise gürgen, kayın, kestane ve meşelerden oluşan ormanlarla kaplıdır. Düzce Ovasını kuşatan dağların alçak kesimlerinde geniş yapraklılardan, yüksek kesimlerinde ise karaçam, sarıçam ve kknarlardan oluşan ormanlar vardır.

Düzce İli 2.567 km²'lik yüzölçümü içerisinde, 8'i İlçe (merkez ile dahil), 3' Belde Belediyesi olmak üzere toplam 11 Belediye ve 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2014 Yılı sonu itibariyle Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 355.549'tür.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Düzce ili, Merkez ilçesi, Camikebir Mahallesi, İstanbul Caddesi No: 21 posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için D-100 Karayolu üzerinden Düzce - Bolu istikametine doğru ilerlerken, sağa doğru Atatürk Bulvarı yönüne döndüldükten 800 m. sonra İstanbul Caddesi üzerinden sağa doğru 400 m. ilerledikten sonra konu gayrimenkule ulaşılmış olunur.



Uydu Görüntüsü

Rapora konu taşınmaz Düzce merkez ilçesinin işlek caddelerinden olan İstanbul Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde çok sayıda ticari işletme ve ofis amaçlı yapılmış 5-6 katlı binalar bulunmaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu İstanbul Caddesi yoğun bir yaya ve araç trafiğine sahiptir ve reklam kabiliyeti yüksek bir bölgedir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde, Düzce Belediyesi, Düzce Valiliği, Avni Akyol Parkı, Krempark AVM, İsmet İnönü Parkı, Anıt Park, Yapı Kredi Bankası, Vakıfbank, Finansbank ve Merkez Camii gibi bilinirliği yüksek mekânlar yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

Değerleme konusu taşınmaz, Düzce Belediyesi'ne 350 m. Düzce Valiliği'ne 200 m., Şehir Stadyumu'na 800 m., Düzce Otogarına 1,5 km., Bolu'ya 49 km. uzaklıklarda yer almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Düzce
İlçesi	:	Merkez
Mahallesi	:	Camikebir
Köyü	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	20M4B
Ada No	:	185
Parsel No	:	6
Yüzölçümü	:	113,91 m ²
Niteliği	:	Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası
Malik	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
Cilt No	:	3
Sayfa No	:	284
Tapu Tarihi	:	02.06.2015

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS portalı üzerinden alınan 08.06.2015 tarihli ve Düzce Tapu Müdürlüğü'nden 09.06.2015 tarih, saat 11:08 itibarıyla alınan Tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidat yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (20.02.2014 tarih, 2661 yev.)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Düzce Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazın önceki mülkiyeti Güzin Malatyalı adına kayıtlı iken 21.02.2013 tarih ve 2314 yevmiye no'lu satış işlemi ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazın yüzölçümü kamu adına yola terk işlemleri ile daha önce 121,94 m² iken 08.03.2013 tarih ve 3080 yevmiye no'lu ile yüzölçümü 113,91 m² olmuştur.
- Taşınmazın niteliği daha önce "Altında Dükkânı Olan Kargir Ev Ve Arsa" iken 20.11.2013 tarihli cins değişikliği işlemi ile niteliği "Arsa" olarak ve 02.06.2015 tarihinde ise "Dört Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" olarak değişmiştir.

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 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

Düzce Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden temin edilen 09.06.2015 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkul, 05.06.2014 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Revize Uygulama İmar Planı'na göre "Konut+Ticaret" alanında yer almaktadır.

- Bitişik nizam,
- Hmaks= 4 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan notlarına göre,

- Tüm katlarda ticari birimler yer alabilir,
- Bodrum kat inşa edilebilir,
- Ön çekme mesafesi imar planına göre belirlenir,
- Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir,

Konu taşınmaza ait Düzce Planlama Müdürlüğü'nden alınmış 09.06.2015 tarihli onaylı imar durumu belgesi ekte yer almaktadır.

✓ **Arsa Rayiç Değeri:**

Merkez Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün arsasının 2015 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **1.838,46.-TL/m²** dir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Taşınmaza ait; 03.12.2013 onay tarihli mimari proje, 23.12.2013 tarih ve 2013/571 no'lu ilk yapı ruhsatı (440 m²), 21.05.2014 tarih ve 2015/278 no'lu isim değişikliği sebebiyle alınmış yapı ruhsatı (440 m²) ile 24.03.2015 tarih ve 2015/125 no'lu yapı kullanma izin belgesi (440 m²) bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında 17.04.2013 tarihinde kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine göre taşınmazın asgari aylık kira bedeli 12.000 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 12.000-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 denetim işlemleri Burhaniye Mah. General Kazım Sok. No:2-A/3 Düzce adresinde faaliyet gösteren Nefer 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

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu imar planı 05.06.2014 tarihinde revizyon görmesine karşın, parselin yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, 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

Parsel üzerindeki mevcut yapı güncel imar durumuna uygun olup yapıya ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Bu sebeple imar 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 bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Düzce İli, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, 185 Ada, 6 Parsel no’lu “Dört Katlı Betonarme İş yeri ve Arsası” vasıflı, 113,91 m² yüzölçümlü tam hisse ile “Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 185 ada 6 parsel köşe konumlu, iki cepheden yola cepheli parseldir. Parsel üzerinde yasal ve mevcut olarak bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve teras katından oluşan bina bulunmaktadır.

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Özellikleri	
Toplam Kapalı Alan	352 m ²
Yaş	2
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Teras Tipi Çatı
Nizamı	Bitişik nizam
Kat Adedi	4 Katlı (Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat)
Kullanım Alanı	352 m ²
Dış cephe	Alüminyum kaplama ve cam
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Yok
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Yok
Zemin	Seramik
Duvar	Duvar plastik boya, fayans, Dekoratif Tuğla Kaplama
Doğrama	Alüminyum
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot ışıklandırma

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Düzce ili, Merkez İlçesi, Camikebir Mahallesi, 185 ada 6 parsel üzerine konumlanmış binadır.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcutta fast food restoranı olarak işletilmekte olup bu doğrultuda dekore edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz Düzce'nin en işlek caddesi olan İstanbul Caddesi üzerinde bulunmaktadır.
- Taşınmazın İstanbul Caddesine yaklaşık 6,50 m. ve Cevat Şahin Sokağa yaklaşık 14,50 m. cephesi bulunmaktadır.
- Binanın bodrum katında kuru depo ve soğuk hava deposu, personel giyinme odası, hidrofor ve su deposu odası, bilgisayar odası, zemin katta restoranı, mutfak alanı ve servis bankosu, normal katlarda yemek yeme alanları, tuvaletler ve malzeme odaları, teras katta ise yemek yeme alanları mevcuttur.
- Tüm alanların zemin döşemeleri ve ıslak hacim duvarları seramik kaplıdır, Normal katlarda bulunan yemek yeme alanları duvarları ise yarı dekoratif tuğla yarı boya olarak tasarlanmıştır. Bina içi merdivenler mermer, tirabzanlar alüminyum olarak dekore edilmiştir.
- Giriş kapısı fotoselli otomatik kapıdır.

- Taşınmaz yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre her ne kadar 440 m² alanlı gözükse de, teras kat ruhsat ve iskân belgesine esas inşaat alanı hesaplamasına dâhil edildiğinden bu değere varıldığı belirlenmiştir. Taşınmazın projesine göre ve mevcut durumda toplam kapalı alanı 352 m² olarak hesaplanmış ve yerinde 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 binanın iki taraftan yola cepheli olması
- Gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması
- Bulunduğu parselin imar fonksiyonunun “Ticaret” olarak belirlenmesi

Zayıf Yönler

- Taşınmazın taban oturumunun küçük olmasının fonksiyonel kullanımına engel teşkil etmesi

Fırsatlar

- Gayrimenkulün Düzce'nin merkezinde ve oldukça işlek bir cadde üzerinde yer alması

Tehditler

- ABD Merkez Bankası(FED) parasal genişleme politikasına son vermesi durumunda 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 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

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

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

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

SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	İstanbul Caddesi Üzerinde	Bina (3 Katlı)	300	5.000.000 TL	16.667 TL	Kahramanlar Emlak 0380 524 44 01
2	Düzce Belediyesi yakını, Merkez Camii Meydanında	Bina (3 Katlı)	210	3.950.000 TL	18.810 TL	Kırcioğlu Emlak 0544 305 11 61
3	Gaziantep Caddesi üzerinde	Bina (4 Katlı)	224	2.500.000 TL	11.161 TL	Gül Emlak 0380 524 44 74

* Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlaki komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

. Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda satılık binalar tespit edilmiştir. Emsaller gayrimenkulün bulunduğu bölgede satılık komple binadır. Düzce'nin ticari faaliyetlerinin yoğun olarak yaşandığı İstanbul, Gaziantep Caddeleri ile Spor Sokak üzerinde sabit bir satış değeri bulunmamakta olup, piyasa verilerinin aralığı geniştir. Bu sebeple satış değerlerinde gerçekleşmesi muhtemel fiyatlar üzerine görüşmeler yapılmıştır. İstanbul Caddesi için bina satış fiyatlarının 11.000 TL/m² – 18.000 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Buna göre emsal düzetme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı	5.000.000	3.950.000	2.500.000
Pazarlık Payı	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.250.000	3.555.000	2.250.000
Büyükük(m2)	300	210	224
Birim M2 Satış Değeri	14.166,67	16.928,57	10.044,64
Konum Düzeltmesi	-15%	-20%	-20%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	95%	90%	90%
Düzeltmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	13.458	15.236	9.040
Ortalama	12.578 TL		

Buna göre taşınmazın birim m² değeri 12.500 TL olarak hesaplanmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değeri 12.500 TL/m² X 352 m²=4.400.000 TL dir. Ancak binanın 4. Normal katı üzerinde yer alan açık terasın bina değerine %5 katkıda bulunacağı değerlendirilmiş olup buna göre taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 4.400.000 TLX 1,05 =4.620.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerine ulaşabilmek için direkt kapitalizasyon analizi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değerine ulaşabilmek için bölgede yakın çevrede benzer büyüklük ve nitelikte kiralık bina emsalleri araştırılmış olup emsal tablosu aşağıda gösterilmiştir. Düzce'nin ticari faaliyetlerinin yoğun olarak yaşandığı İstanbul, Gaziantep Caddeleri ile Spor Sokak üzerinde sabit bir kira değeri bulunmamakta olup, piyasa verilerinin aralığı geniştir. Bu sebeple kira değeri ile ilgili olarak gerçekleşmesi muhtemel fiyatlar üzerine görüşmeler yapılmıştır. Baskın piyasa görüşünün ise İstanbul Caddesi için kira değerlerinin 31 TL/m² – 67 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Buna göre emsal düzetme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK TİCARİ ÜNİTE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	İstanbul Caddesi Üzerinde	Bina (3 Katlı)	300	20.000 TL	67 TL	Kahramanlar Emlak 0380 524 44 01
2	İstanbul Caddesi Üzerinde (LCW Binası)	Bina (3 Katlı), mevcut kira bedeli	300	18.000 TL	60 TL	Kahramanlar Emlak 0380 524 44 01
3	İstanbul Caddesi Üzerinde (Krempark Mevkii)	Bina (3 Katlı)	800	25.000 TL	31 TL	Ümit Emlak 0380 524 02 02
4	Valilik Yanı	Bina (3 Katlı)	550	20.000 TL	36 TL	Ümit Emlak 0380 524 02 02

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira (TL/Ay)	20.000	18.000	25.000	20.000
Pazarlık Payı	10%	0%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri(TL/AY)	18.000	18.000	23.750	19.000
Büyüklük(m ²)	300	300	800	550
Birim m ² Kira Değeri	60,00	60,00	29,69	34,55
Konum Düzeltmesi	20%	0%	25%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	20%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	130%	115%	145%	145%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	78	69	43	50
Ortalama	60,03 TL			

Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m² kira değerleri tespit edilmiş olup taşınmaz üzerinde bulunan binanın emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan kira değeri 60 TL/m² olup konu gayrimenkulün teras alanının taşınmazın değerine %5 olumlu katkısı olacağı değerlendirilmiş, bu olumlu şerefiye değeri göz önünde bulundurularak taşınmazın kira değeri 63 TL/ m² olarak takdir edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar, satılık ve kiralık bina fiyatları ve emlakçılar ile yapılan görüşmelerde bölgedeki brüt kira çarpanı 16 olarak belirlenmiştir.

Birim m² Kira Değeri	63 TL
Taşınmazın büyüklüğü(m²)	352
Aylık Kira Değeri	22.176 TL
Yıllık Kira Değeri	266.112 TL
Brüt Kira Çarpanı	16
Taşınmazın Değeri	4.257.792 TL

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Raporun 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi kısmında taşınmazın kira değeri hesaplanmış olup buna göre taşınmazın yıllık brüt kira değeri 266.000 TL dir.

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 kullanımının 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.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4.620.000,-TL
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	4.260.000,-TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirine yakın olup emsal karşılaştırma yönteminde ulaşılan emsallerin daha sağlıklı oldukları değerlendirilmiş, bu yüzden değer tespiti için Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer uygun görülmüş ve nihai değer olarak 4.620.000 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 daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bina olarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel 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 toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

25.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	4.620.000 TL	266.000 TL
KDV Dâhil	5.451.600 TL	314.000 TL

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.715.000 USD	99.000 USD
KDV Dâhil	2.023.700 USD	116.500 USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 04.06.2015 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,6931 TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

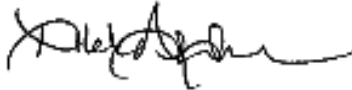
Dilek Yılmaz AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı
3. Onaylı İmar Durumu
4. Kira Sözleşmesi
5. Fotoğraflar
6. Özgeçmişler
7. SPK Lisans Belgeleri