

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	05 Aralık 2013 tarih ve 8422-II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değerleri tespiti (Koşulları rapor içerisinde belirtilmiştir)
Rapor Tarihi	23 Aralık 2013
Revize Rapor Tarihi	01 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şeyhsinan Mahallesi, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi, 31 ada, 27 no'lu parsel, (Fast food restoranı projesi), Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Caddesi, 37 pafta, 31 ada, 137,50 m ² yüzölçümlü 27 no'lu parsel
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Projenin yapımı devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
İnşaat Alanı	682 m ²
Kaba İnşaatın Tamamlanma Seviyesi	~ % 65
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı İnşaat Nizamı: Bitişik ve Kat Adedi: 6
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Yapımının tamamlanarak "fast food restoranı" olarak kullanılması

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Kullanıcıya Teslim Koşullarına Uygun Şekilde Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Pazar Değeri (TL)	Mevcut Durumuyla Toplam Pazar Değeri (TL)	Kullanıcıya Teslim Koşullarına Uygun Şekilde Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Toplam Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	2.575.000	2.275.000	20.500
Gelir İndirgeme	3.590.000	---	---
Nihai Sonuç	2.575.000	2.275.000	20.500

Not: 1) Müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaatı bitmiş şekildeki pazar değeri ve bu şekilde kiralanması hususları dikkate alınmıştır.
2) Değerlemeye konu taşınmazın bitişiğinde bulunan, mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Tuna GÜLEROĞLU (SPK Lisans Belge No: 402201)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	6
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	8
5.e) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu	9
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	10
6.b) Parselin fiziksel özellikleri	11
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	12
7.c) Bölge analizi	13
7.d) Piyasa bilgileri	13
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	14
8. DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri	15
8.b) Projenin değerlemesinde kullanılan yöntemler	15
9. PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	18
10. PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	19
11. PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ AYLIK KİRA DEĞERİ	19
12. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	19
13. SONUÇ	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Şeyhsinan Mahallesi,
Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi,
31 ada, 27 no'lu parsel,
(Fast food restoranı projesi),
Çorlu / TEKİRDAĞ

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 05 Aralık 2013 tarih ve 8422-II kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 818

RAPOR NO : 2013/8457

EKSPERTİZ TARİHİ : 18 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 23 Aralık 2013

REVİZE RAPOR TARİHİ : 01 Ağustos 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI : Ercan BİLGİN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tuna GÜLEROĞLU (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal eden esas olarak gayrimenkullere-gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Projesi - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet dükkân - Ordu İli, Altınordu İlçesi, 238 ada, 37 no'lu parsel.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar ve kira değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Tekirdağ
İLÇESİ : Çorlu
MAHALLESİ : Muhittin
CADDESİ : Tekirdağ Caddesi
PAFTA NO : 30.L.III
ADA NO : 31
PARSEL NO : 27
NİTELİĞİ : Arsa
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ : 137,30 m²
ARSA PAYI : Tamamı
YEVMIYE NO : 8826
CİLT NO : 74
SAYFA NO : 7279
TAPU TARİHİ : 18.04.2013

(*) Parsel üzerinde yapımı devam eden bir fast food restoranı projesi bulunmaktadır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

09 Aralık 2013 tarih ve saat 15:41 itibari ile “Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi”nden alınmış tapu kayıt bilgileri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

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

5.c) İmar durumu incelemesi

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde, rapor konusu parselin 07.05.2008 tasdik tarihli 1. 5. 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Kat Adedi:** 6
- **İnşaat Nizamı:** Bitişik
- Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
- Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
- Bodrum kat yapılabilir.

Taşınmazın konumlandığı parselin daha önceki numarası 6 ve yüzölçümü 186 m²'dir. 18.04.2013 tarihinde ifraz (ayırma) ve yola terk işlemi sonucunda üç ayrı parsel (26, 27 ve 28 no'lu parseller) ayrılmıştır. Hâlihazırda, yeni oluşan 3 parselin de mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Yeni oluşan 26 no'lu parselin yüzölçümü 1,43 m²; 27 no'lu parselin yüzölçümü 137,30 m² ve 28 no'lu parselin yüzölçümü ise 0,63 m²'dir. Geriye kalan 46,64 m²'lik kısım için ise yola terk işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

- Taşınmaza ait 04 Eylül 2013 tarih ve 325 no'lu yapı ruhsatı (682 m²) bulunmaktadır.
- 07 Temmuz 2013 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Proje ile ilgili tüm yasal izinler mevcuttur.

Taşınmazın (27 no'lu parselde konumlu) imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Taşınmazın mülkiyeti; daha önce 1/3 hissesi Birim DÖKÜCÜ, 1/3 hissesi Seda YAPICIOĞLU ve 1/3 hissesi Eda ÇELENK'e ait iken satış işlemi ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

Satış işleminin yapıldığı sırada parsel numarası 6 ve yüzölçümü 186 m²'dir. Ancak, daha sonra parsel, 18.04.2013 tarihinde ifraz (ayırma) ve yola terk işlemi sonucunda üç ayrı parsel (26, 27 ve 28 no'lu parseller) ayrılmıştır. Hâlihazırda, yeni oluşan üç parselin de mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

Yeni oluşan 26 no'lu parselin yüzölçümü 1,43 m²; 27 no'lu parselin yüzölçümü 137,30 m² ve 28 no'lu parselin yüzölçümü ise 0,63 m²'dir. Geriye kalan 46,64 m²'lik kısım için ise yola terk işlemi gerçekleştirilmiştir.

Belediye incelemesi

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

5.e) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu

Müşteri ile yapılan görüşmelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

PROJE ADI	Fast food restoranı
ARSA SAHİBİ	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İNŞAAT FİRMASI	Mira Yapısal Endüstri Sistemleri İhracat İthalat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MİMARİ PROJE	Ali ÇAVUŞ
STATİK PROJE	Erbil ÖZÜM
MEKANİK PROJE	Ali YAPAR
ELEKTRİK PROJE	Ömer ERDOĞAN
HARİTA	Gökhan SUNAR
YAPI DENETİMİ	Başhan Yapı Denetim Limited Şirketi Adres: Sarıca Paşa Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Kız Öğretmen Okulu Karşısı, Hakdiyen Apartmanı, B blok, Daire: 8, EDİRNE
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Ağustos 2013
İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ	2014 yılının Ocak ayı
YAPININ KULLANICIYA TESLİM ŞEKLİ	Fast food restoranı olarak projelendirilmiştir. Kullanıcıya / kiracıya kaba inşaat halinde teslim edilecektir. Eksik imalâtların tamamı kullanıcı / kiracı tarafından kendi kullanım fonksiyonlarına ve zevkine göre tamamlanacaktır.
PARSEL SAYISI	1
ARSA ALANI	137,30 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	682 m ²
YASAL İZİN	04.09.2013 tarih ve 325 sayılı yapı ruhsatı alınmıştır.

- Not:** 1) Proje, 31 ada 27 no'lu parsel üzerinde yer almakta olup mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.
2) Toplam inşaat alanı bilgisi bir sureti rapor ekinde sunulmuş olan yapı ruhsatından alınmıştır.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Şeyhsinan Mahallesi, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi, 31 ada 27 no'lu parselde konumlu mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait **projedir**.

Hâlihazırda, projenin kaba inşaatı devam etmektedir. Projenin 3. normal kat zemin betonu dökülmüş durumda olup kaba inşaat seviyesi yaklaşık % 65 seviyesindedir. Ayrıca, projeye ait kira kontratı mevcuttur. (*)

Karşısında Çorlu Belediye Binası ile Cumhuriyet Meydanı yer alan taşınmazın yakın çevresinde ise Süleymaniye Camisi, Hacı Salih Bütün İş Merkezi, Uncular Süleyman Peker İlköğretim Okulu, iş yeri ve mesken olarak kullanılan 6 - 7 katlı binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Çorlu Belediyesi.....	: 15 m
Omurtak Caddesi.....	: 90 m
Atatürk Bulvarı.....	: 600 m
Çorlu Çevreyolu.....	: 2,3 km
TEM Otoyolu Çorlu – Çerkezköy Gişeleri.....	: 10 km
Tekirdağ.....	: 39 km
İstanbul - Silivri.....	: 43 km
İstanbul - Mecidiyeköy.....	: 123 km

(*) 07.01.2013 tarihli kira sözleşmesi hakkında genel bilgiler aşağıdaki gibidir. Kira sözleşmesinin bir nüshası rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Ekler - Kira sözleşmesi)

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

Ciro esaslı; Kiracınının gerçekleştirdiği aylık satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV düşüldükten sonra kalan miktarın % 12'si aylık kira bedeli olarak tespit edilmiştir. Bu tutara KDV eklenecektir. Kiracı, gerçekleştirdiği ciroyu ilgili ayı izleyen beş gün içinde ilgili satış raporları ekinde kiralayana mal sahibine bildirecektir. Kiraya veren, bunun üzerine ciroya dayalı aylık kira bedelini hesaplar ve kiracıya sonucu bildirir. Eğer ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedelinden (10.000,-USD + KDV) yüksek ise, aradaki fark, takip ayın asgari kira bedeline eklenerek ciroya dayalı bedelinin bildirilmesini izleyen beş iş günü içinde kiracı tarafından kiraya verene ödenecektir.

Asgari aylık kira bedeli; Her durumda aylık kira bedeli 10.000,-USD + KDV'dir.

6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü **137,30 m²**'dir.
- Trapeze benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi'ne cephelidir.
- Caddeye yaklaşık 8 m cephesi bulunmaktadır.
- Hâlihazırda, üzerinde kaba inşaatı devam eden bir proje bulunmaktadır.
- Projenin 3. normal kat zemin betonu dökülmüş durumda olup kaba inşaat seviyesi yaklaşık % 65 seviyesindedir.
- Sınırları, bitişiğinde yer alan bina ve metal levhalar ile belirlidir.
- Bölge, 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

6.c) Açıklamalar

Parsel üzerindeki proje inşaatı devam etmektedir. Proje hakkında Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinden alınan bilgilerin genel hatları aşağıdadır.

- Fast food restoranı olarak projelendirilmiştir.
- Proje; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Toplam inşaat alanı 682 m²'dir.
- 3. normal katın zemin betonu dökülmüş durumda olup kaba inşaat seviyesi yaklaşık % 65, genel inşaat seviyesi ise yaklaşık % 40 mertebesinde.
- Katlara göre planlanan hacimler aşağıdaki gibidir.

KAT NO	HACİM	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
Bodrum	Hol, fan odası, mekanik oda, dolap odası, soyunma kabini, kuru depolama, soğutucu, derin dondurucu, yangın güvenlik holü ve çöp odası	137,30
Zemin	Yemek yeme alanı, servis alanı, yıkama bölümü, hazırlık odası, arşiv ve mutfak	137,30
1. normal	Yemek yeme alanı ve teras	83
2. normal	Yemek yeme alanı ve WC'ler	83
3. normal	Yemek yeme alanı ve WC'ler	83
4. normal	Yemek yeme alanı ve WC'ler	83
Çatı katı	Yemek yeme alanı ve teras	75
TOPLAM		~ 682

- Proje kullanıcıya / kiracısına kaba inşaat halinde teslim edilecektir. Diğer tüm imalâtlar kullanıcı / kiracısı tarafından yapılacaktır.
- **Bu nedenle müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaat halindeki pazar değeri ve bu şekilde kiralanması hususları dikkate alınmıştır.**

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin, yapımının tamamlanması durumunda "fast food restoranı" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Çorlu İlçesi

- Doğuda Silivri, Muratlı ve Lüleburgaz ilçeleri, güneyde ise Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi İlçesi bulunmaktadır.
- Yüzölçümü 899 km²'dir.
- Denizden yüksekliği ortalama 193 m'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 273.362 kişidir.
- Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır.
- İlçe, 12 mahalle, 5 belde ve 17 köyden oluşmaktadır.
- Şehirleşme 1970'lerden itibaren hız kazanmıştır. Özellikle 1990 sonrası, hızla artan bir sanayi ile Türkiye'de en fazla göç alan yerlerden biri haline gelmiştir.
- Biri ilçe merkezi, beşi belde (Ulaş, Velimeşe, Marmaracık, Misinli, Yenice) olmak üzere altı belediye teşkilatı vardır.
- İlçe, tarım alanlarının genişliği ve tarım çiftliklerinin çokluğu ile dikkat çekmektedir.
- DPT verilerine göre ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmesi açısından Çorlu İlçesi, Türkiye'de 16'ncı sırada yer almaktadır.
- İlçede iki adet küçük sanayi sitesi ve toplam 454 sanayi kuruluşu bulunmaktadır
- Velimeşe ile Karamehmet köyleri arasında ikibin dönümlük bir arazi üzerine kurulu Avrupa Serbest Bölgesi yer almaktadır.
- 1994 yılında TEM otoyolunun hizmete girmesiyle İstanbul - Çorlu arasındaki ulaşım süresi oldukça kısalmıştır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık binalar

1. Muhittin Mahallesi'nde konumlu 2.000 m² kullanım alanına sahip 7 katlı ve ticaret amaçlı olarak kullanılabilen binanın satış değeri 2.000.000,-USD'dir.
(m² birim değeri 1.000,-USD / ~ 2.040,-TL) İlgili tel.: 0554 405 62 69
2. Sağlık Mahallesi'nde konumlu 940 m² kullanım alanına sahip 2 katlı ve ticaret amaçlı olarak kullanılabilen binanın satış değeri 2.500.000,-TL'dir.
(m² birim değeri ~ 2.660,-TL) İlgili tel.: 0532 385 91 66
3. Kemalettin Mahallesi, Omurtak Caddesi'ne cepheli 4.235 m² kullanım alanına sahip 7 katlı ve ticaret amaçlı olarak kullanılabilen binanın satış değeri 9.000.000,-TL'dir.
(m² birim değeri ~ 2.125,-TL) İlgili tel.: 0532 554 89 77

Kiralık binalar

1. Kazımiye Mahallesi Omurtak Caddesi'nde konumlu yeni bir binanın bodrum, zemin, asma ve normal katında yer alan 480 m² kullanım alanına sahip iş yerinin aylık kira değeri 20.000,-TL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 42,-TL) İlgili tel.: 0535 433 93 13
2. Ali Paşa Mahallesi'nde konumlu yeni bir binanın zemin ve asma katında yer alan toplam 584 m² kullanım alanına sahip iş yerinin aylık kira değeri 22.000,-TL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 38,-TL) İlgili tel.: 0532 241 29 52
3. Muhittin Mahallesi'ndeki bir cadde üzerinde konumlu yeni bir binanın zemin ve asma katında yer alan 800 m² kullanım alanına sahip iş yerinin aylık kira değeri 25.000,-TL'dir. (Aylık m² kira değeri ~ 31,-TL) İlgili tel.: 0536 612 28 39

Not: Rapora konu taşınmaza ait kira kontratı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın KDV hariç aylık 10.000,-USD + ciro dan pay şeklinde kiralandığı belirlenmiştir.

Not: 1) Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.
2) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0390 TL olarak alınmıştır.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin ticaret potansiyeli,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Mevcut imar durumu,
- o Proje için tüm yasal izinlerin mevcut olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgenin genel otopark sorunu,
- o Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Projenin değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada taşınmazın yapımının rapor içeriğinde belirtilen koşullarda tamamlanması durumunda bugünkü pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri**, mevcut durumla pazar değerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

9. PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Tamamlanması durumu için emsal analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 2.040, 2.660 ve 2.125,-TL'dir. Taşınmazın şerefiyesi konum bakımından 1 no'lu emsalden % 35; 2 no'lu emsalden % 40 ve 3 no'lu emsalden ise % 30 daha yüksektir. Fiziksel özellikleri bakımından tüm emsallerden % 25 daha yüksektir. Kullanım alanı arttıkça m² birim değeri düşmekte; azaldıkça ise m² birim değeri artmaktadır. Bu görüşten hareketle taşınmazın şerefiyesi kullanım alanı bakımından 1 ve 3 no'lu emsallerden % 15 daha yüksektir. Ayrıca, satış rakamlarında % 10 civarında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[(2.040 \times 1,35 \times 1,25 \times 1,15) + (2.660 \times 1,40 \times 1,25 \times 1,00) + (2.125 \times 1,30 \times 1,25 \times 1,15)]}{3} \times 0,90 \cong 3.775,-\text{TL/m}^2$$

bulunmuştur.

Buna göre rapora konu taşınmazın yapımının raporda belirtilen şekilde tamamlanması durumundaki (kaba inşaatı bitmiş haldeki) bugünkü toplam pazar değeri;

682 m² x 3.775,-TL/m² \cong (2.574.550) **2.575.000,-TL** olarak belirlenmiştir

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

• Taşınmaz için yapılan değerlendirme;

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 10 - 15 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

• Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

- Piyasa bilgileri bölümünde (sayfa 14) belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 42, 38 ve 31,-TL'dir. Taşınmazın şerefıyesi konum ve fiziksel özellikler bakımından emsaller ile benzer durumdadır. Taşınmaz bir bütün halinde kiralanmaktadır. Emsaller ise kat irtifaklı binalarda yer alan dükkân hacimleridir. Bu açıdan taşınmazın şerefıyesi emsallerden % 15 daha düşüktür. Ayrıca, aylık kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.
- Buna göre ortalama emsal; $((42 + 38 + 31) / 3) \times 0,85 \times 0,90 \cong 28,30 \text{ TL/m}^2$ (~ 13,90 USD/m²) bulunmuştur.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın kiraya esas toplam alanı 682 m²'dir.
- Taşınmaz kullanıcısına / kiracısına kaba inşaat halinde teslim edilecektir. Eksik imalâtlar kullanıcı / kiracının kullanım fonksiyonuna ve zevkine göre kendisi tarafından yapılacaktır.

• Doluluk Oranı:

Projenin 2014 yılının ocak ayında tamamlanacağı dikkate alınarak Şubat 2014 ve sonrasında doluluk oranının % 100 olarak alınmıştır.

• Makroekonomik Büyüklükler:

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde tamamlanarak (kaba inşaat halinde) kiraya verilmesi durumundaki kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **1.761.572,-USD (~ 3.590.000,-TL)** (*) olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0390 TL olarak alınmıştır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazın yapımının tamamlanması durumu için ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	2.575.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.590.000,-TL

Görüldüğü üzere iki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Öte yandan bölgede rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık taşınmaz bulunmaktadır. Ayrıca bölgede yer alan taşınmazların, alım - satım işlemlerindeki değerlerinin tespiti; ağırlıklı olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın **yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde (kaba inşaat halinde) tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri 2.575.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ

Raporun 16. Sayfasında (9.a bölümünde) taşınmazın yapımının kaba inşaat bitmiş şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak **2.575.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın mevcut inşaat seviyesi dikkate alınarak; yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde tamamlanması (kaba inşaatın tamamlanması ve teknik altyapının hazırlanması işleri vs.) için tarafımızca yaklaşık 300.000,-TL maliyet gerektiği belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın mevcut durumuyla toplam pazar değeri;

2.575.000,-TL - 300.000,-TL = **2.275.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

11. PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ AYLIK KİRA DEĞERİ

Sayfa 17'de (9.b bölümünde) kiralık emsal analizinde taşınmazın kullanıcıya / kiracısına kaba inşaatı tamamlanarak teslimi halindeki bugünkü aylık m² kira değeri **30,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Buna göre rapora konu taşınmazın yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü aylık toplam kira değeri;

682 m² x 30,-TL/m² \cong (20.460) **20.500,-TL** olarak takdir olunmuştur.

12. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

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

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Raporumuzun, (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazın yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri ile (10.) bölümünde ise bugünkü aylık toplam kira değeri ile hesaplanmış olup taşınmazın brüt kira getiri;

(20.500,-TL x 12 ay) / 2.575.000,-TL \cong 0,10 olarak hesaplanmıştır.

13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, yapının planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	2.575.000	1.265.000	920.000
Projenin mevcut durumuyla toplam pazar değeri	2.275.000	1.115.000	810.000
Projenin kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü aylık toplam kira değeri	20.500	10.055	7.320

Taşınmazın kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki KDV dâhil toplam pazar değeri 3.038.500,-TL, mevcut durumundaki KDV dâhil toplam pazar değeri 2.684.500,-TL, kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki aylık toplam kira değeri ise 24.190,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

- Not 1)** Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0390 TL ve 1,-EURO = 2,8010 TL olarak alınmıştır.
- 2)** Rapor içeriğinde de belirtildiği üzere müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaatı bitmiş şekildeki pazar değeri ve bu şekilde kiralanması hususları dikkate alınmıştır.
- 3)** Değerlemeye konu taşınmazın bitişiğinde bulunan, mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.
- 4) Rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 01 Ağustos 2014 (Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Konum krokisi
- Tapu kayıt örnekleri (3 sayfa)
- İmar planı örneği
- Yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatı (2 sayfa)
- Mimari proje fotoğrafları (9 sayfa)
- Yapı denetim hizmet sözleşmesi (7 sayfa)
- Son 2 yapı denetim raporu (6 sayfa)
- Kira sözleşmesi (5 sayfa)
- 2013 yılı inşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayan kişileri tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)