

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ – GEBZE İLÇESİ

3 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-021-GYO-006

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-006
Değerleme Tarihi	:	08.06.2015-25.06.2015
Değerleme Konusu Müklere Ait Bilgiler	:	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi Mevkii 90 Ada, 26, 27 ve 28 Parsel no'lu "Arsa" vasıflı, toplam 264 m ² yüzölçümlü gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Arsa Alanı	:	264,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

29.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün (90 Ada 28 Parsel) Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün (90 Ada 28 Parsel) Değeri (USD)
KDV Hariç	2.350.000 TL	872.600 USD
KDV Dâhil	2.773.000 TL	1.030.000 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-) 26 ve 27 Parsellere müşteri talebi üzerine herhangi bir değer takdir edilmemiştir.
- 5-) 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.....	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.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Kocaeli İli.....	9
4.3.2	Gebze İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	15
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.3.7	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	15
5.3.8	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler	16
6	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	Swot Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	17
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	18
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	18
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	24



6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 29.06.2015

Rapor Numarası : 2015-021-GYO-006

Raporun Türü : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 90 Ada, 26, 27 ve 28 Parsel no'lu "Arsa" vasıflı, toplam 264,00 m² yüzölçümlü 3 adet 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 08.06.2015 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 metottür.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 değerlemesi 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.

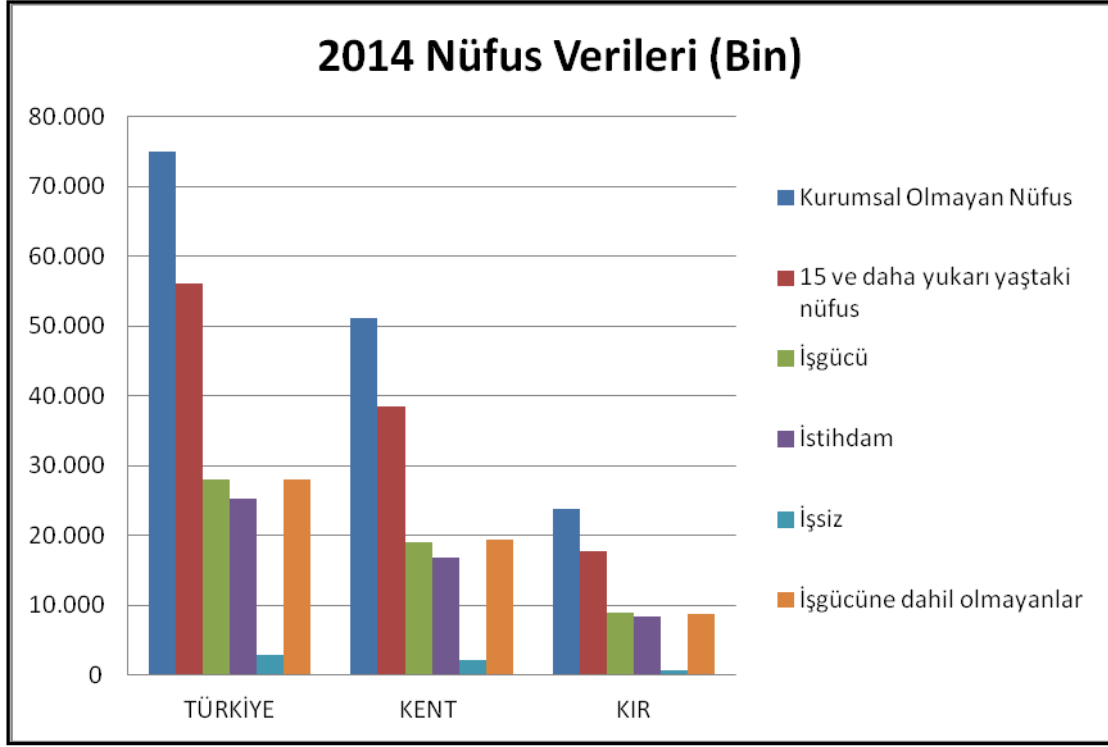
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	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

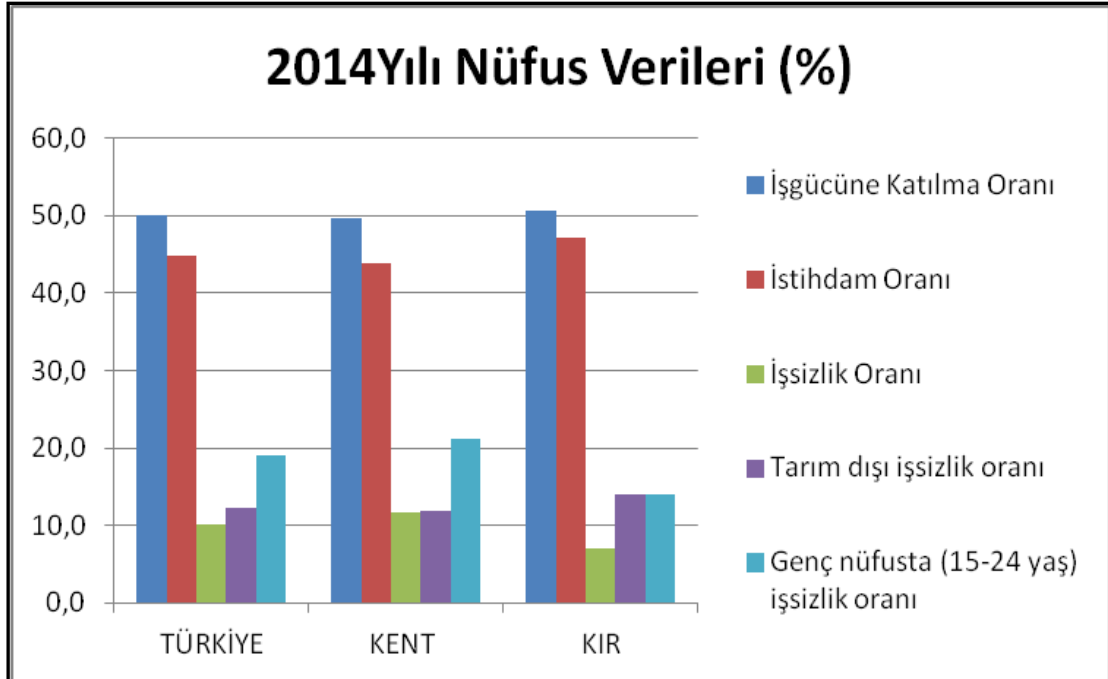
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

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 seyretilmektedir. 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 girmiştir.

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 gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. 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 Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Yüzölçümü 3.505 km² 'dir

Kocaeli ili, bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl GSYİH içinde Sanayi Sektörünün payı ise yaklaşık % 70 civarındadır.Kocaeli, İstanbul' dan sonra gelen ikinci büyük Sanayi Metropolü olup, bu özelliğini son 20 yıldır korumaktadır.

İleri düzeyde sanayi ve endüstri kenti olan Kocaeli; çevresi ile demiryolu ve en gelişmiş karayolu ağına sahiptir. Bunun yanı sıra Derince ve Kocaeli limanlarıyla da dünyanın dört bir yanına deniz yolu bağlantısını kurmuştur. Yüzölçümü açısından küçük bir il olan Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim, katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan sektöründeki üretim, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil, dünya için de ilginç bir örnektir. Doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, kayak merkezi ve tarihi eserlerinin yanında Karadeniz ve Marmara Denizine olan kıyıları ile Kocaeli ili ticaret ve turizm açısından da ayrı bir önem taşımaktadır.

2014 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre nüfusu 1.722.795 tir.

4.3.2 Gebze İlçesi

Osmanlı İmparatorluğunun son yıllarına kadar kimi zaman İstanbul'a, daha çok da Kocaeli'ye bağlı bir kaza olarak, önemli bir yer niteliğini uzun yıllar koruyan Gebze, Cumhuriyet'in ilanından sonra yeni iller kanununa göre il olan İzmit'e bağlanmıştır.

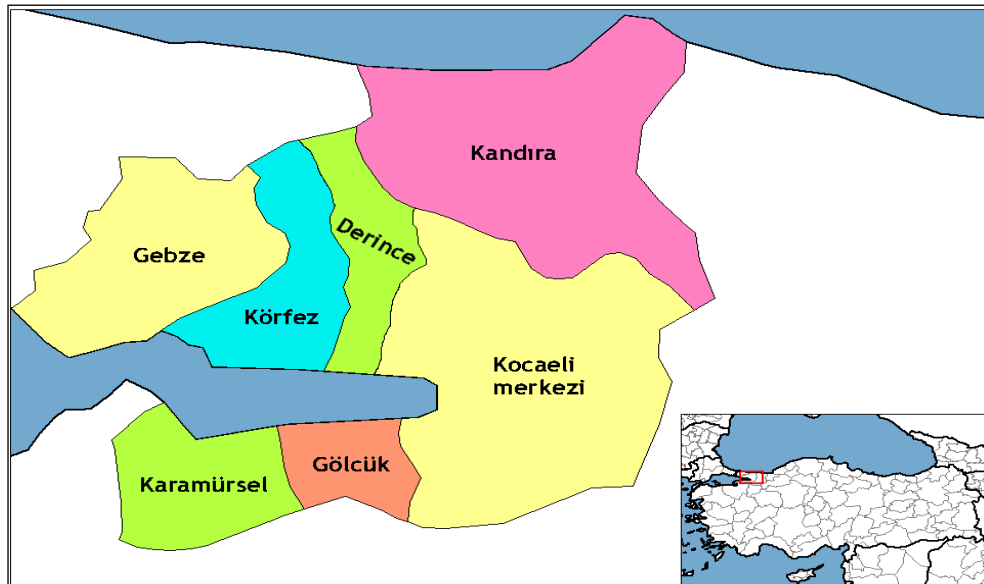
Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi'yle Sınırlanan Gebze; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km'dir.

Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Günümüzde Gebze kara, deniz demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Eski Gebze şimdiki kasabanın yakınındadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

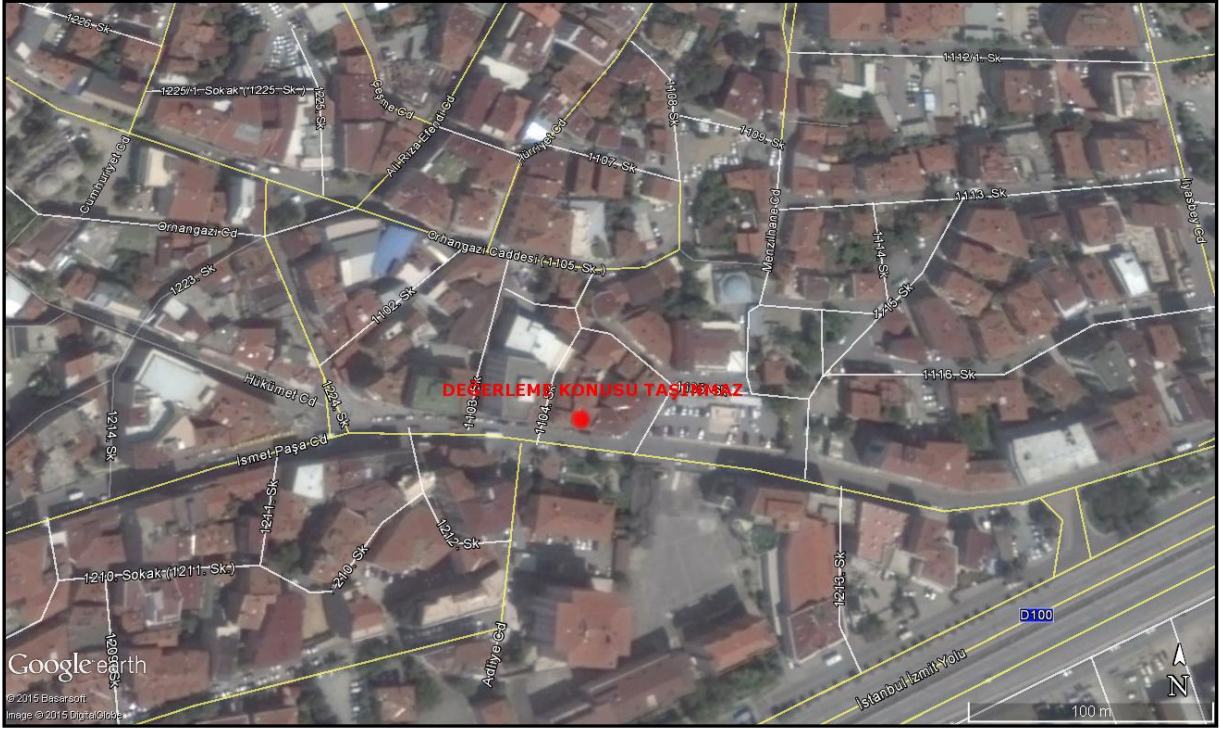
Yapılan hesaplamalara göre; Gebze nüfus ve gelişme açısından, Türkiye'nin mevcut 30 ilinden daha büyük bir kent düzeyindedir. 2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre nüfusu 329.195 dir.

İlçede büyük sanayi kuruluşları yanında Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü de bulunmaktadır. Gebze de ikincil konut ağırlıklı yerleşim birimlerinden Darıca -Bayramoğlu, yazlık siteleri ve sahili Gebze'nin önemli tatil beldelerindedir. Ballıkayalar Tabiat Parkı, Darıca Bayramoğlu Kuş Cenneti de ilçenin doğal güzelliklerini oluşturmaktadır.



5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

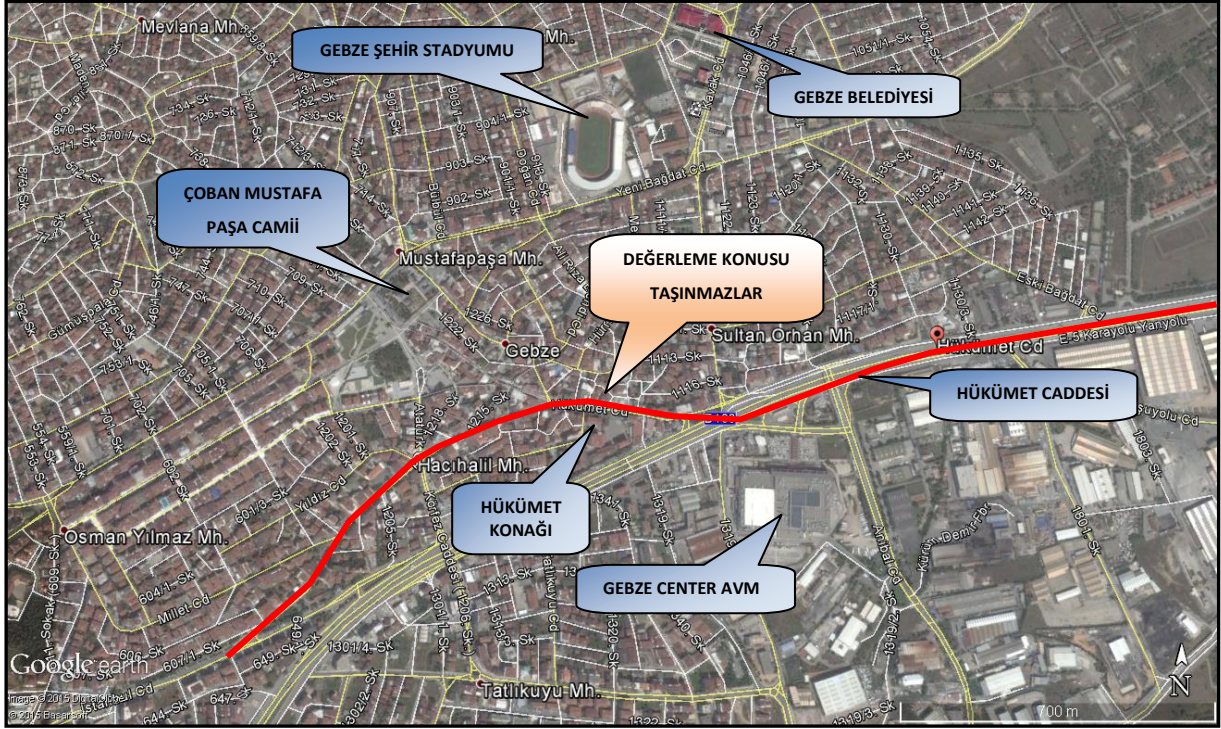
Değerleme konusu taşınmazlar Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Hacı Halil Mahallesi, Hükümet Caddesi No:109 posta adresinde yer almaktadırlar. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için D-100 Karayolu üzerinden Kocaeli - İstanbul istikametine doğru ilerlerken, Anibal Köprüsü'nü geçtikten sonra, sağa Hükümet Caddesi yönünde yaklaşık 350 m. ilerlenir. Konu mülk caddenin sol cephesinde yer alan 109 kapı numarasına sahip arsadır.



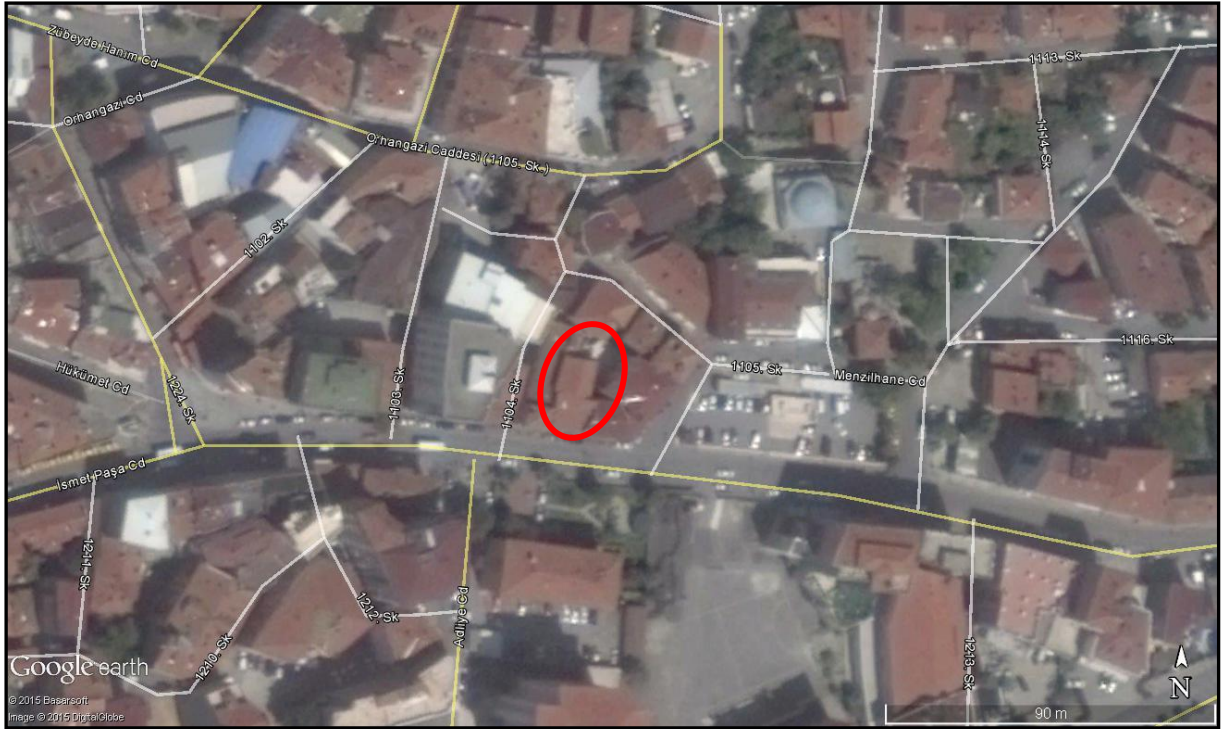
Uydu Görüntüsü

Rapora konu taşınmazlar Gebze İlçesinin işlek caddelerinde olan Hükümet Caddesi üzerinde yer almaktadırlar. Taşınmazların çevresinde çok sayıda ticari işletmeler bulunmaktadır. Caddenin bir kısmı trafiğe kapalı olarak rahat alış-veriş olanağı sunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. İstanbul yönünde karşılıklı olarak yapılan minibüs seferlerinin güzergâhı bu bölgeden geçmektedir.

Gayrimenkullerin karşı cephesinde Hükümet Konağı, yakın çevresinde ise D-100 Karayolu, Gebze Belediyesi, Gebze Şehir Stadyumu, Gebze Center AVM, Çoban Mustafa Paşa Camii, Gebze Adliyesi ve Gebze Emniyet Müdürlüğü gibi bilinirliği yüksek mekânlar yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Kocaeli	Kocaeli	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze	Gebze	Gebze
Mahallesi	:	Sultanorhan	Sultanorhan	Sultanorhan
Köyü	:	-	-	-
Mevkii	:	Hükümet Caddesi	Hükümet Caddesi	Hükümet Caddesi
Pafta No	:	-	-	-
Ada No	:	90	90	90
Parsel No	:	26	27	28
Yüzölçümü (m ²)	:	3,45	0,78	259,77
Niteliği	:	Arsa	Arsa	Arsa
Malik	:	Ata GYO A.Ş.	Ata GYO A.Ş.	Ata GYO A.Ş.
Tapu Tarihi	:	24.04.2015	24.04.2015	24.04.2015
Yevmiye No	:	7895	7895	7895
Cilt No	:	71	71	71
Sayfa No	:	6999	7000	7001

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından alınan tapu kayıt örneği ve Gebze Tapu Müdürlüğü'nde 08.06.2015 tarihi itibariyle tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Gebze Belediyesi lehine "Geçici yapıların belirtilmesi tesisi Gebze Belediyesi" (13.03.1973 tarih ve 987 yevmiyeli) beyanı,
- "3194/18 MD. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tesisi Gebze Belediye Başkanlığı" (05.08.1982 tarih ve 1588 yevmiyeli) beyanı bulunmaktadır.
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (24.06.2014 tarih, 10704 yev.)

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

90 ada 25 parseli de kapsayan 3 yıllık araştırma neticesinde; 90 ada 25 parsel Hüseyin MALKOÇ adına kayıtlı iken, söz konusu parselin 20.02.2014 tarih 3078 nolu yevmiye numarası ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği, 24.06.2014 tarihinde ise 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanının tesis edildiği daha sonra bu parselin 24.04.2015 tarihinde ifraz edilerek 90 ada 26, 27 ve 28 no'lu parselleri meydana getirdiği görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan riskli yapı beyanı parsel üzerinde daha önce bulunan ve yıkımı gerçekleştirilmiş olan yapıya yönelik tesis edilmiş olup taşınmazın mevcut durumuna etkisi bulunmamaktadır.

Geçici yapıların belirtmesi tesisi” beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan araştırmada parsel üzerindeki eski yapının inşa edildiği dönemde geçici yapı ruhsatı ile inşaat yapılması ile ilgili olduğu öğrenilmiş olup, söz konusu beyanın gayrimenkul değerinde herhangi bir etkisi veya alım-satımına engel bir durumu bulunmamaktadır.

“18. Madde uygulamasına alındığı ” beyanı ile ilgili olarak Gebze Belediyesi Emlak İstimlâk Servisi ‘nde yapılan araştırmada söz konusu beyanın eski olduğu ve başvurulması durumunda terkin edilmesine ilişkin işlemin yapabileceği bilgisi alınmış olup, söz konusu beyanın gayrimenkulün değerine herhangi bir etkisi ve alım-satımını açısından bir engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Bu sebeple taşınmazların tapu kayıtları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Gebze Belediyesi Planlama Müdürlüğü’nden temin edilen 09.06.2015 tarihli resmi imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.11.2012 tasdik tarihli 641 sayılı 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’na göre “Ticaret” alanında yer almaktadır.

- Kütle nizam,
- Hmaks= 12,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir.

Plan notlarına göre,

- Üst katlar konut ve konaklama amaçlı kullanılabilir,
- Öneri kütle sınırları bodrum kat içinde uygulanabilir,
- Çatı arası katı ve ya çekme kat yapılamaz,
- Çatı eğimi %33’ü geçemez.

90 ada, 26 ve 27 no’lu parsellerin, yan parseller üzerinde bulunan yapıların eski 90 Ada 25 parsel tecavüzü olması sebebiyle, parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi amacıyla tecavüzlü kısımların 90 Ada 26 ve 27 parseller olarak ayrıldığı tespit edilmiştir.

Konu taşınmazlara ait Gebze Planlama Müdürlüğü’nden alınmış 09.06.2015 tarihli resmi imar durumu belgesi ekte yer almaktadır.

5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

90 Ada 28 parsel boş arsa durumundadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Gebze belediye imar arşivi ve ruhsatlandırma biriminde yapılan incelemelerde parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu parselin 18.10.2001 tarih 2001/89 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Sultanorhan Cami Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kalmakta iken 15.11.2012 tarih, 641 sayılı kararı ile onaylanan Kocaeli Büyükşehir Meclisi'nin kararı ile 1/1000 ölçekli Gebze Kent Merkezi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı alanına geçilmiş olup yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

Yan parseller üzerinde bulunan yapıların, taşınmazların eski parseli olan 90 Ada 25 parsel tecavüzlü olması sebebiyle, , parsel üzerinde uygulama yapılabilmesi amacıyla 90 Ada 25 parsel, 3 ayrı parsel bölünmüş, tecavüzlü kısımlar 90 Ada, 26 ve 27 parseller olarak ayrılmıştır. Böylece 90 Ada 28 parsel, üzerinde yapı inşa edilebilir parsel durumuna gelmiştir. Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından bir bütün olarak 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

Bu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.3.7 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3.8 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar ticari hareketliliğin fazla olduğu, bir bölümü araç trafiğine kapalı olan, bilinirliği yüksek Hükümet Caddesi üzerinde yer almaktadırlar.
- Taşınmazlar Hükümet Konağı'nın karşı tarafında ve E-5 karayolu'na yakın konumludur.
- Arsaların İstanbul ve Kocaeli yönünde ulaşım imkanları geniş olup toplu taşıma ve özel araçla ulaşımı rahattır.
- Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 90 ada 26 parselin cadde ve sokak ile hiçbir bağlantısı bulunmamaktadır.
- 90 ada 28 parselin Hükümet Caddesine olan cephesi yaklaşık 9,50 m. dir.
- Taşınmazların yola bakan cepheleri ahşap panel ile kapatılmış durumdadır.

6 GAYRİMENKULLERİN 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

- Değerleme konusu taşınmazlar Gebze'nin en işlek caddelerinden birinin üzerinde yer almaktadırlar.
- Bölgeye ulaşım imkânları özel veya toplu taşımam araçları ile geniştir.
- Ticaret imarlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 90 ada 28 parsel, üzerine tek başına proje geliştirilebilecek büyüklüktedir.

Zayıf Yönler

- Bölgede çok sayıda satılık ve kiralık mülk bulunmaktadır

Fırsatlar

- Taşınmazlar erişimi ve bilinirliği yüksek bir bölgede yer almaktadırlar.

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 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında Çıkartma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Yeterli piyasa bilgisine haiz olunan durumlarda “Emsal Karşılaştırma” yöntemi arsa nitelikli gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yöntemi olarak kabul edilmektedir. Ancak taşınmazlara emsal teşkil edebilecek, taşınmaz ile ortak temel özelliklerle sahip yakın zamanda satılmış veya halen satışta olan arsa emsali bulunamamıştır. Bu yüzden emsal yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Taşınmaz ile ortak temel özelliklerle sahip yakın zamanda satılmış veya halen satışta olan arsa emsali bulunamadığından çıkarma yöntemi uygulanarak arsa değerine ulaşılmıştır. Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satılık bina verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

Mahallinde yapılan araştırmalarda 28 parsel üzerine yapılabilecek olan projeye benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan bina, dükkân, ofis emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler ile yapılan hesaplama aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

Çevrede yapılan araştırma ve görüşmeler sonrasında, Gebze şehir merkezinin yeni çarşı olarak isimlenmiş bölgesi olan ve Hükümet Caddesi, İsmetpaşa Caddesi ve Körfez Caddesi gibi caddeleri kapsayan bölgede bulunan satılık dükkân ve ofislerin sayısının oldukça fazla olduğu görülmüştür. Bu bölgede yapılacak olan ticari fonksiyona sahip bir binanın satış ve kiralama aşamasındaki rakipleri oldukça yoğun olup bölge ticari faaliyet açısından hareketli olsa da, satış ve kiralamaların daha yavaş olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan yaklaşık 25 – 30 yıllık binaların caddeye olan uzaklıkları ve cepheleri, yaş ve fiziki durumlarına göre satılık m² birim fiyatlarının 3.000 TL – 13.000 TL gibi geniş bir aralıkta seyrettiği görülmüştür. Bu bilgiler ışığında; bölgede bulunan satılık binalar araştırılmış, binaların amortismanlı inşaat maliyetleri, satış fiyatları üzerinden olan pazarlık payları, geliştirme giderleri ve girişimci karları da göz önünde bulundurularak yaklaşık arsa birim m² değerlerine inilmiştir.

Satılık Bina Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Fiyat (TL)	Arsa Alanı	Bina Alanı	Amortismanlı Yaklaşık Yapı Maliyeti	Geliştirici Payı (%20)	Girişimci Pay (%20)	Yaklaşık Arsa Değeri
10.400.000 TL	9.360.000 TL	430 m ²	1.700 m ²	1.589.500 TL	1.872.000 TL	1.872.000 TL	9.364 TL
1.500.000 TL	900.000 TL	37 m ²	150 m ²	180.000 TL	180.000 TL	180.000 TL	9.730 TL
3.000.000 TL	3.000.000 TL	150 m ²	600 m ²	550.000 TL	600.000 TL	600.000 TL	8.333 TL
1.000.000 TL	900.000 TL	40 m ²	120 m ²	150.000 TL	180.000 TL	180.000 TL	9.750 TL

Bu bilgiler ışığında; değerlendirme konusu taşınmazlardan 90 ada 28 parselin arsa birim m² fiyatının yaklaşık olarak **9.000 TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre; 28 Parsel Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Birim Fiyat (TL/m²)

$$= 259,77 \text{ m}^2 \times 9.000 \text{ TL/m}^2 = 2.402.872 \text{ TL} \sim \mathbf{2.400.000 \text{ TL}}$$

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme raporunda maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Parselin değer tespiti için proje geliştirme yöntemi kullanılmış olup geliştirmede kullanılan varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Proje geliştirmede kullanılan birim metrekare satış fiyatını hesaplamada kullanılan satılık ve kiralık ofis - dükkân emsalleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. 28 no'lu parsel üzerine inşa edilebilecek dükkân ve ofis birimlerin içeren yapının emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yaklaşımı ile satış fiyatı tespit edilmiştir. Bu bağlamda bölgede bulunan dükkân ve ofislerin satış ve kira fiyatları araştırılmıştır. Brüt kira çarpanına erişilirken ise bölgede daha önce satışları gerçekleşmiş veya halen satışta olan mülklerin kira getirileri üzerinden gidilmiştir. Mülkiyetleri Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait "3,45 m² yüzölçümlü 90 ada 26 parsel" ve "0,78 m² yüzölçümlü 90 ada 27 parsel" müşteri talebi üzerine değerlemede ve yapılan hesaplamalarda dikkate alınmamıştır.

SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Konu Taşınmazların bitişik parselinde bulunan bina	Komple Bina (4 Katlı)	150	1.500.000 TL	10.000 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
2	Konu Taşınmazların bulunduğu caddede 100m mesafede	Komple Bina (3 Katlı)	120	1.000.000 TL	8.333 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
3	Konu Taşınmazlara yakın konumlu (bir arka sokağında)	Bina (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Kat)	600	3.000.000 TL	5.000 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
4	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, bir arka caddesinde	Dükkan (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)	800	2.500.000 TL	3.125 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
5	Hükümet Caddesinde konu taşınmazlara yakın konumlu	Mağaza (Tek Kat)	120	1.650.000 TL	13.750 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
6	Adliye Caddesinde konu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan (Tek Kat)	165	415.000 TL	2.515 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
7	Adliye Caddesinde konu taşınmazlara yakın konumlu	Dükkan (Bodrum Kat + Zemin Kat)	200	1.850.000 TL	9.250 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03

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

- Emsal tablosunda yer alan emsaller göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu parselin konumu da dikkate alınarak üzerine inşa edilebilecek bodrum+ zemin kattan oluşan dükkanın 5.000 TL/m² bedelle satılabileceği değerlendirilmiştir

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, İsmetpaşa Cad. üzerinde	Ofis Katı	80	190.000 TL	2.375 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
2	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, İsmetpaşa Cad. üzerinde	Ofis Katı	100	240.000 TL	2.400 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
3	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, İş hanı içerisinde	Ofis	50	80.000 TL	1.600 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
4	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, Adliye Tarafında	Ofis	100	210.000 TL	2.100 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
5	Konu Taşınmazlara yakın konumlu, Adliye Tarafında	Ofis	120	250.000 TL	2.083 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73

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

- Emsal tablosunda yer alan emsaller göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu parselin konumu da dikkate alınarak üzerine inşa edilebilecek ofisin 2.500 TL/m² bedelle satılabileceği değerlendirilmiştir.

Buna göre proje geliştirme hesaplamasında kullanılacak toplam cironun satışların karşılaştırması ile hesaplanması aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dükkân Birim m² Satış Fiyatı	5.000 TL
Öngörülen Dükkân alanı(m²)	520
Dükkân Satış Fiyatı	<u>2.600.000 TL</u>
Ofis Birim m² Satış Fiyatı	2.500 TL
Öngörülen Ofis alanı(m²)	780
Toplam Ofis Satış Fiyatı	<u>1.950.000 TL</u>
Toplam Ciro	4.550.000 TL

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Konu taşınmazlara yakın konumlu, bir arka sokakta	Komple Bina (Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Kat)	1.950	33.000 TL	17 TL	Gemax Life Rota Gayrimenkul 0542 616 27 28
2	Hükümet Caddesinde konu taşınmazlara yakın konumlu	Ticari Ünite (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)	600	16.000 TL	27 TL	Gemax Life Rota Gayrimenkul 0542 616 27 28
3	Körfez Caddesinde	Ticari Ünite, yeni bina, Teras ve Bahçe kullanımı olan (Zemin Kat + 1. Kat)	530	25.000 TL	47 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
4	Körfez Caddesinde	Ticari Ünite, yeni bina, Teras ve Bahçe kullanımı olan (Zemin Kat + 1. Kat)	580	30.000 TL	52 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
5	İsmetpaşa Caddesinde	Ticari Ünite (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)	330	10.000 TL	30 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
6	Yakın Konumlu İlyas Bey Caddesinde	Komple Bina (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 2 Kat)	1.900	40.000 TL	21 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 74
7	Konu taşınmazlara yakın konumlu, bir arka caddede	Ticari Ünite (Bodrum Kat + Zemin Kat)	250	5.000 TL	20 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03

KİRALIK OFİS KATI EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Konu taşınmazlara yakın konumlu, çarşı merkezinde	Ofis Katı, Dekorasyonsuz	500	6.000 TL	12 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
2	Konu taşınmazlara yakın konumlu, çarşı merkezinde	Ofis Katı, Dekorasyonsuz	77	2.000 TL	26 TL	İlgili Gayrimenkul 0535 312 69 73
3	Ali Rıza Efendi Caddesinde	Ofis Katı	90	1.750 TL	19 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
4	Konu taşınmazlara yakın konumlu, bir arka caddede	Ofis Katı (Yeni Bina)	150	3.250 TL	22 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
5	İsmetpaşa Caddesi üzerinde	Ofis Katı (Tadilat gerekli)	100	1.500 TL	15 TL	Lavi Gayrimenkul 0532 584 80 03
6	İsmetpaşa Caddesi üzerinde	Ofis Katı (Yeni Bina)	100	2.000 TL	20 TL	Gemax Life Rota Gayrimenkul 0542 616 27 28



Emsal tablolarında yer alan taşınmazlar doğrultusunda emsal gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak parsel üzerine inşa edilebilecek ofislerin ve dükkânların birim m² kira değerleri tespit edilmiş olup 28 parsel üzerine yapılabilecek olan binanın bodrum kat ve zemin katında bulunan dükkânın yaklaşık **32 TL/m²**'den ve normal katlarda bulunan ofislerin ise **19 TL/m²**'den kiralanabileceği öngörülmüştür.

Bölgede satılık – kiralık mülkler ile ilgili yapılan piyasa araştırmasında ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde brüt kira çarpanının 12 olduğu tespit edilmiştir.

Buna Göre;

Mevcut imar durumu göz önünde bulundurulduğunda 28 parsel üzerinde toplam 1.300 m² alanlı inşaat yapılabileceği değerlendirilmektedir.

28 Parsel üzerine inşa edilecek yapının 520 m² dükkân ve toplam 780 m² ofis alanlarından meydana geleceği varsayılmıştır.

Dükkân Birim m2 Kira Değeri	32 TL
Öngörülen Dükkân alanı	520 m ²
Aylık Dükkân Kirası	16.640 TL
Yıllık Dükkân Kirası	199.680 TL
Brüt Kira Çarpanı	12
Dükkân Satış Fiyatı	2.396.160 TL
Ofis Birim m2 Kira Değeri	20 TL
Öngörülen Ofis alanı	780 m ²
Aylık Ofis Kirası	15.600 TL
Yıllık Ofis Kirası	187.200 TL
Brüt Kira Çarpanı	12
Ofis Toplam Satış Fiyatı	2.246.400 TL
Toplam Ciro	4.642.560 TL

28 Parsel Maliyet Tablosu

	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ²	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Dükkân Alanı ve Ofis Katı	1.039,08	700,00	727.356,00
Bodrum Kat Alanı	259,77	430,00	111.701,10
TOPLAM BİNA MALİYETİ, TL			839.057
BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			
Altyapı	259,77	80,00	20.782
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			20.782
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER, TL			859.839
DİĞER MALİYETLER			
Mimarlık & Mühendislik Ücretleri	3%		25.795
Yatırımcı Sabit Giderleri	1%		8.598
Proje Yönetim Giderleri	2%		17.197
Yapı Denetim Ücreti	3%		25.795
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3%		25.795
Pazarlama Harcamaları	2%		17.197
Dekorasyon Desteği	2%		17.197
Müteahhit Ücreti	20%		171.968
TOPLAM DİĞER MALİYETLER, TL			309.542
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ, TL			1.169.381 TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL/m²			900 TL

Emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yöntemleri ile hesaplanmış olan dükkân ve ofis değerleri göz önünde bulundurularak hazırlanmış geliştirme tablosu aşağıdaki gibidir.

- Parsel üzerindeki yapının 1 yıl içerisinde inşa edilerek aynı yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Parsel üzerinde edilecek yapının toplam satış cirosunun 4.600.000 TL olacağı kabul edilmiştir.
- Yapı birim m² inşaat maliyeti 900 TL olarak kabul edilmiştir.
- Girişimci karının %25 olacağı kabul edilmiştir.

28 No'lu Parsel	
Net Parsel Yüzölçümü(m2)	260
Satılabilir İnşaat Alanı	1.300
Birim m ² İnşaat Maliyeti	900 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	1.170.000 TL
Toplam Ciro	4.600.000 TL
Girişimci Karı (%25)	1.150.000 TL
Kalan Hâsılat	3.450.000 TL
Arsa Artık Değeri	~2.300.000 TL
Arsa Birim Metrekare Değeri (28 Parselin Alanı Üzerinden)	8.846 TL

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa nitelikli olmaları nedeniyle kira değeri hesaplanmamıştır.

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

90 Ada 28 parsel üzerine dükkân ve ofis birimlerinden oluşan bir ticari bina inşa edilmesinin en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parselin 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 Çıkartma Yöntemi ile Geliştirme Yöntemi Kullanılmıştır.

Çıkartma Yöntemi	2.400.000,-TL
Geliştirme Yaklaşımı	2.300.000,-TL

Arsa artık değer(çıkartım) yöntemi ile ulaşılan değer ile geliştirme yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirine yakın olup nihai değer tespiti için her iki yöntemin aritmetik ortalaması alınmış ve nihai değer 90 ada 28 parsel için 2.350.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Mülkiyetleri Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait "3,45 m² yüzölçümlü 90 ada 26 parsel" ve "0,78 m² yüzölçümlü 90 ada 27 parsel" müşteri talebi üzerine değerlemede ve yapılan hesaplamalarda dikkate alınmamıştır.

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 taşınmazlar 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 taşınmazların birlikte bir bütün olarak arsa olarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Taşınmazların 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 90 ada 28 parselin değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

29.06.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün (90 Ada 28 Parsel) Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün (90 Ada 28 Parsel) Değeri (USD)
KDV Hariç	2.350.000 TL	872.600 USD
KDV Dâhil	2.773.000 TL	1.030.000 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-) 26 ve 27 Parsellere müşteri talebi üzerine herhangi bir değer takdir edilmemiştir.
- 5-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

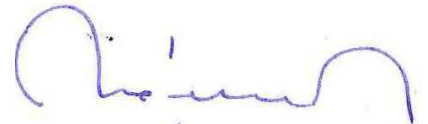

Dilek Yılmaz AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Durumu
4. Fotoğraflar
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri