

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01 Aralık 2014 tarih ve 163-II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değerleri tespiti
Rapor Tarihi	25 Aralık 2014
Rapor Revize Tarihi	14 Aralık 2015

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şeyhsinan Mahallesi, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi, 31 ada, 27 no'lu parsel (Fast food restoranı), Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Caddesi, 37 pafta, 31 ada, 137,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 27 no'lu parsel
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Fast food restoranı olarak kullanılmaktadır.
Tapu Kayıt İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
İnşaat Alanı	674 m <sup>2</sup>
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı İnşaat Nizamı: Bitişik ve Kat Adedi: 6
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Fast food restoranı

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazın Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	2.740.000	21.465
Gelir İndirgeme	3.855.000	---
Nihai Sonuç	<b>2.740.000</b>	<b>21.465</b>

### 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 kayıtları incelemesi .....	6
5.c) İmar durumu incelemesi .....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	8
5.e) Taşınmazın 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 .....	14
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	15
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	15
8.a) Değerleme yöntemleri .....	15
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	15
9. TAŞINMAZIN PAZAR ve AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	16
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	19
10. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	20
11. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI .....	20
12. SONUÇ .....	21

## 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),  
Çorlu / TEKİRDAĞ

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Aralık 2014 tarih ve 163-II kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 818

**RAPOR NO** : 2014/7758

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 19 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 25 Aralık 2014

**RAPOR REVİZE TARİHİ** : 14 Aralık 2015

**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 vermekle 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 iştirak 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 Bina - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet İş yeri - Ordu Projesi - Bahçeşehir Bina - Gebze Bina

### 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 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : Tamamı  
**YEVMIYE NO** : 8826  
**CİLT NO** : 74  
**SAYFA NO** : 7279  
**TAPU TARİHİ** : 18.04.2013

(\*) Parsel üzerinde geliştirilen projenin yapımı yeni tamamlanmıştır. Yapımı tamamlanan proje için yapı kullanma izin belgesi alınması konusunda yasal süreç devam etmektedir. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra cins tashiinin (bina) yapılması uygun olacaktır.

### 5.b) Tapu kayıtları incelemesi

08 Aralık 2014 ve 22 Aralık 2014 tarihleri itibari ile “Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi”nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

Parsel üzerinde geliştirilen projenin yapımı yeni tamamlanmıştır. Yapımı tamamlanan proje için yapı kullanma izin belgesi alınması konusunda yasal süreç devam etmektedir (*Müşteriden temin edilen konuyla ilgili yazı ektedir*). Yapı kullanma izin belgesi henüz alınmadığından tapu kütüğünde de cins tashihi (bina) henüz yapılamamıştır. Bu nedenle tapu kütüğü incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “projeler” başlığı altında bulunmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

GYO Tebliği 22. madde, 1. fıkra, (r) bendine göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alındıktan ve tapu kütüğünde cins tashihi yapıldıktan sonra sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunması uygun olacaktır.

## 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>; 27 no'lu parselin yüzölçümü 137,30 m<sup>2</sup> ve 28 no'lu parselin yüzölçümü ise 0,63 m<sup>2</sup>'dir. Geriye kalan 46,64 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>) ile 26 Aralık 2013 tarih ve 503 no'lu tadilat yapı ruhsatı (674 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- 07 Temmuz 2013 onay tarihli mimari proje ile 28 Kasım 2013 onay tarihli tadilat mimari projesi mevcuttur.
- Söz konusu tadilat mimari proje ve tadilat yapı ruhsatı, taşınmazın bodrum katında yapılan yaklaşık 8 m<sup>2</sup>'lik küçülme için düzenlenmiştir.
- Taşınmazın, tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatı ile uyumlu olduğu belirlenmiştir.
- Proje ile ilgili tüm yasal izinler mevcuttur.

**Parsel üzerinde geliştirilen projenin yapımı yeni tamamlanmıştır. Yapımı tamamlanan proje için yapı kullanma izin belgesi alınması konusunda yasal süreç devam etmektedir (Müşteriden temin edilen konuyla ilgili yazı ektedir). İmar durumu incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

GYO Tebliği 22. madde, 1. fıkra, (r) bendine göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alındıktan ve tapu kütüğünde cins tashihi yapıldıktan sonra sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunması uygun olacaktır.

Mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 26 ve 0,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamışlardır.

## **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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>; 27 no'lu parselin yüzölçümü 137,30 m<sup>2</sup> ve 28 no'lu parselin yüzölçümü ise 0,63 m<sup>2</sup>'dir. Geriye kalan 46,64 m<sup>2</sup>'lik kısım için ise yola terk işlemi gerçekleştirilmiştir. 26 ve 28 no'lu parsellerin tapu kayıt belgeleri bilgi için ektedir.

### **Belediye incelemesi**

Taşınmazın konumlandığı parselin de bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planları 06.02.2014 tarihinde revizyona uğramıştır. Ancak, değerlemeye konu taşınmazın imar durumunda (lejant ve yapılaşma şartlarında) herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

### **Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi**

Taşınmaz için şirketimizce daha önce 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Raporlara ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



## 5.e) Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu

Müşteri ile yapılan görüşmelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

<b>PROJE ADI</b>	Fast food restoranı
<b>ARSA SAHİBİ</b>	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İNŞAAT FİRMASI</b>	Mira Yapısal Endüstri Sistemleri İhracat İthalat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi
<b>MİMARİ PROJE</b>	Ali ÇAVUŞ
<b>STATİK PROJE</b>	Erbil ÖZÜM
<b>MEKANİK PROJE</b>	Ali YAPAR
<b>ELEKTRİK PROJE</b>	Ömer ERDOĞAN
<b>HARİTA</b>	Gökhan SUNAR
<b>YAPI DENETİMİ</b>	Başhan Yapı Denetim Limited Şirketi Adres: Sarıca Paşa Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Kız Öğretmen Okulu Karşısı, Hakdiyen Apartmanı, B blok, Daire: 8, EDİRNE
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	Ağustos 2013
<b>İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ</b>	2014 yılının Ocak ayında bitmiştir. Halihazırda kullanıcı / kiracısı tarafından fast food restoranı olarak işletilmektedir.
<b>YAPININ KULLANICIYA TESLİM ŞEKLİ</b>	Fast food restoranı olarak projelendirilmiştir. Kullanıcıya / kiracıya kaba inşaat halinde teslim edilmiştir. Eksik imalâtların tamamı kullanıcı / kiracı tarafından kendi kullanım fonksiyonlarına ve zevkine göre tamamlanmıştır.
<b>PARSEL SAYISI</b>	1
<b>ARSA YÜZÖLÇÜMÜ</b>	137,30 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	674 m <sup>2</sup>
<b>YASAL İZİN</b>	04.09.2013 tarih ve 325 sayılı yapı ruhsatı ile 26 Aralık 2013 tarih ve 503 no'lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ayrıca, taşınmaza yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasındadır.
<b>KİRALANABİLİRLİK ÖZELLİĞİ</b>	Taşınmaz, kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

- Not:** 1) Bina, 31 ada 27 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 26 ve 0,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamışlardır.
- 2) Toplam inşaat alanı bilgisi bir sureti rapor ekinde sunulmuş olan tadilat 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 **binadır**.

Taşınmaz, kullanıcısına / kiracısına teslim edilmiştir. Hâlihazırda, kullanıcısı / kiracısı tarafından fast food restoranı olarak işletilmektedir. Ayrıca, binaya 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; Kiracının 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 hesaplayacak ve kiracıya sonucu bildirecektir. 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 m<sup>2</sup>**'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.
- Üzerindeki yapı hâlihazırda, kullanıcısı / kiracısı tarafından fast food restoranı olarak işletilmektedir.
- Parsel sınırları, bitişiğinde yer alan binalar ile belirlidir.
- Bölge, 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 6.c) Açıklamalar

- Parsel üzerindeki yapı; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Toplam inşaat alanı 674 m<sup>2</sup>'dir.
- Hâlihazırda, kullanıcısı / kiracısı tarafından fast food restoranı olarak işletilmektedir.
- Katlara göre hacimler aşağıdaki gibidir.

KAT NO	HACİM	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
Bodrum	Hol, fan odası, mekanik oda, dolap odası, soyunma kabini, kuru depolama, soğutucu, derin dondurucu, yangın güvenlik holü ve çöp odası	130
Zemin	Yemek yeme alanı, servis alanı, yıkama bölümü, hazırlık odası, arşiv ve mutfak	137
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
<b>TOPLAM</b>		<b>674</b>

- Yapı kullanıcısına / kiracısına kaba inşaat halinde teslim edilmiştir. Diğer tüm imalâtlar ise kullanıcısı / kiracısı tarafından tamamlanmıştır.
- İç mekân inşaat özellikleri benzerdir.
- Zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise taşıyıcı veya alçıpan asma tavan olup plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplı, tavanları asma tavadır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- İç kapılar ahşaptan mamüldür.
- Restoran giriş kapısı fotoselli otomatik kapıdır.
- Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri mermer kaplıdır.

## 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 "**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.
- 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 yurtiçinde ve 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 global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2008 yılının son çeyreğinde, 2009 - 2013 yıllarının tamamında ve 2014 yılının ilk 11 ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2014 yılının kalan kısmı ve 2015 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir 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 km<sup>2</sup>'dir.
- Denizden yüksekliği ortalama 193 m'dir.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 225.540 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 bulunmaktadır.
- 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 taşınmazlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	PAZAR DEĞERİ	YAKLAŞIK M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Şeyh Sinan Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	720	~ 6 yıllık ve toplam 6 katlı bina	1.000.000,-USD	~ 1.390,-USD / ~ 3.220,-TL	0545 743 66 00
Reşadiye Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	1.300	Toplam 8 katlı yeni bina	5.000.000,-TL	~ 3.845,-TL	0533 282 13 67
Kazimiye Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	4.500	~ 4 yıllık ve toplam 7 katlı plaza	12.000.000,-USD	~ 2.670,-USD / ~ 6.190,-TL	0544 293 22 66
Şeyh Sinan Mahallesi'nde konumlu	100	~ 35 yıllık müstakil iş yeri	380.000,-TL	3.800,-TL	0537 594 66 22

### Kiralık taşınmazlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Muhittin Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	3.000	Yeni inřaa edilmiř 6 katlı bina	75.000	25,00	0542 596 13 09
Muhittin Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	850	~ 25 yıllık ve toplam 5 katlı bina	45.000	52,95	0554 295 78 78
Kazimiye Mahallesi'nde işlek bir cadde üzerinde konumlu	1.052	Yeni inřaa edilmiř ve toplam 6 katlı bina	30.000	28,50	0542 582 76 95
Ali Paşa Mahallesi'nde konumlu	1.200	Yeni inřaa edilmiř ve toplam 5 katlı bina	20.000	16,65	0532 334 65 70

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) Satılık emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

2) Not: 25 Aralık 2014 tarihi itibariyle; TCMB alış kuru 1,-USD = 2,3177 TL'dir.

## 7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

### Olumlu etkenler:

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

### Olumsuz etkenler:

- Bölgenin genel otopark sorunu,
- Global piyasalarda yaşanan kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma 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) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada halihazırda fast food restoranı olarak kullanılan taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri**, aylık kira değerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

## 9. TAŞINMAZIN PAZAR ve AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için arsa payı dâhil m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri ile aylık m<sup>2</sup> ve toplam aylık kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, büyüklük, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve kullanım fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### **Satılık emsallerin analizi:**

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	Mimari Özellikler	İnşaat Kalitesi	Büyükük Farkı	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	3.220	1,30	1,00	1,10	1,00	0,83	3.822
Emsal 2	3.845	1,15	1,00	1,00	1,00	0,90	3.980
Emsal 3	6.190	0,85	1,00	0,90	1,10	0,83	4.323
Emsal 4	3.800	1,15	1,00	1,10	0,95	0,90	4.110
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 4.060</b>

#### **Kiralık emsallerin analizi:**

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Konum	Mimari Özellikler ve Yasal süreçler	İnşaat Kalitesi	Büyükük Farkı	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	25,00	0,90	1,50	1,00	1,10	0,90	33
Emsal 2	52,95	0,60	1,00	1,20	1,00	0,90	34
Emsal 3	28,50	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	31
Emsal 4	16,65	1,60	1,00	1,15	1,05	0,90	29
<b>Ortalama Emsal</b>							<b>~ 31,85</b>



## Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve kullanım fonksiyonu dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdadır.

KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
674	4.060	<b>2.740.000</b>	31,85	<b>21.465</b>

## 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 taşınmazın 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:

- Raporun (9.a) bölümünde taşınmazın aylık kira değeri **21.465,-TL (~ 9.245,-USD)** olarak hesaplanmıştır.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın kiraya esas toplam alanı **674 m<sup>2</sup>**dir.

### • Doluluk Oranı:

Doluluk oranı 2014 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **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 % 10 - 11 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 kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **1.662.505,-USD (~ 3.855.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: 25 Aralık 2014 tarihi itibarıyla; TCMB alış kuru 1,-USD= 2,3177 TL / satış kuru 1,-USD = 2,3219 TL'dir.

### 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	2.740.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.855.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan 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 emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık mağaza veya iş yeri bulunmakta olup alım - satım hareketleri büyük çoğunlukla emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen değerler üzerinden gerçekleşmektedir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri için **2.740.000,-TL** takdir olunmuştur.

#### Bilgi notu:

**Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme standartları hakkında Tebliğ,**  
**Bölüm: Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1**  
**Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi**

5.11 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. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

## 10. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazın aylık kira değeri raporun (9.a) bölümünde **21.465,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 11. TAŞINMAZIN 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 toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazın brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
2.740.000	21.465	257.580	~ 9,40

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan **toplam pazar ve aylık kira değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Toplam pazar değeri	2.740.000	1.180.000	965.000
Aylık toplam kira değeri	21.465	9.245	7.555

Not: 25 Aralık 2014 tarihi itibariyle; TCMB satış kuru 1,-USD = 2,3219 TL ve 1,-EURO = 2,8419 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 3.233.200,-TL, KDV dâhil aylık toplam kira değeri ise 25.328,70 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**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. 25 Aralık 2014

Rapor revize tarihi: 14 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

Tuna GÜLEROĞLU  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

Ercan BİLGİN  
Mimar  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tablosu
- Konum krokisi (1 sayfa)
- Coğrafi bilgi sistemi parsel krokisi
- Tapu sureti (3 adet)
- Tapu kayıt belgeleri (3 adet)
- İmar planı örneği
- Yapı ruhsatları (2 adet)
- Yapı kullanma izin belgesi yasal süreç ile ilgili müşteri yazısı
- Kira sözleşmesi (5 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış son 3 değerlendirme raporu listesi (1 sayfa)