

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Temmuz 2014 tarih ve 091 – II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Aylık kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	13 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şeyhsinan Mahallesi, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi, 31 ada, 27 no'lu parsel, (Fast food restoranı projesi), Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Caddesi, 31 ada, 137,50 m ² yüzölçümlü, arsa niteliğindeki 27 no'lu parsel
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Taşınmaz, kullanıcısına 1 ay kadar önce teslim edilmiştir. Kullanıcısı tarafından projenin ince inşaat işleri devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
İnşaat Alanı	674 m ²
Kullanıcıya Teslim Koşullarına Göre İnşaatın Tamamlanma Seviyesi	~ % 100 (Genel inşaat seviyesi ise yaklaşık % 80 seviyesindedir.)
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı
	İnşaat Nizamı: Bitişik Kat Adedi: 6
En İyi ve En Verimli Kullanımı	İnce inşaat işlerinin tamamlanarak "fast food restoranı" olarak kullanılması

Kullanılan Yönteme Göre, Taşınmazın Kullanıcıya Teslim Koşulları İtibariyle Takdir Olunan Toplam Aylık Kira Değeri (Vergiler hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	20.895	9.670	7.235
Nihai Sonuç	20.895	9.670	7.235

Not: 1) Taşınmazın brüt kira getiri oranı 0,09 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Rapor – Sayfa 17)
2) Müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaatı bitmiş (kullanıcıya teslim koşullarına uygun olarak) şekilde kiralanması hususu dikkate alınmıştır.
3) Değerlemeye konu taşınmazın bitişiğinde bulunan, mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
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) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu	9
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	10
6.b) Parselin fiziksel özellikleri	11
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	12
7.c) Bölge analizi	13
7.d) Piyasa bilgileri	13
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	14
8. DEĞERLEME SÜRECİ	15
8.a) Değerleme yöntemleri	15
8.b) Projenin değerlemesinde kullanılan yöntemler	15
9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	16
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	16
10. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	17
10.a) Brüt kira getiri oranı hakkında değerlendirme uzmanı görüşü	17
11. SONUÇ	18

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

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

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 22 Temmuz 2014 tarih ve 091 – II kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 818

RAPOR NO : 2014/4511

EKSPERTİZ TARİHİ : 08 Ağustos 2014

RAPOR TARİHİ : 13 Ağustos 2014

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

DEĞERLEME UZMANI : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tuna GÜLEROĞLU (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

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

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkidenden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

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
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 137,30 m²
ARSA PAYI : Tamamı
YEVMIYE NO : 8826
CİLT NO : 74
SAYFA NO : 7279
TAPU TARİHİ : 18.04.2013

Not: Parsel üzerinde ince inşaat işleri devam eden bir fast food restoranı projesi bulunmaktadır.

5.b) Tapu kayıtları incelemesi

11 Ağustos 2014 tarih ve saat 11:40 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.

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

5.c) İmar durumu incelemesi

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde, rapor konusu parselin 06.02.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çorlu Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Taşınmaza ait 04 Eylül 2013 tarih ve 325 no'lu yapı ruhsatı (682 m²) ile 26 Aralık 2013 tarih ve 503 no'lu tadilat yapı ruhsatı (674 m²) 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 m²'lik küçülme için düzenlenmiştir.
- Taşınmazın, tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatı ile uyumlu olduğu belirlenmiştir.
- Proje ile ilgili tüm yasal izinler mevcuttur.

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

Mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate 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 m²'dir. Ancak, daha sonra parsel, 18.04.2013 tarihinde ifraz (ayırma) ve yola terk işlemi sonucunda üç ayrı parsel (26, 27 ve 28 no'lu parseller) ayrılmıştır. Hâlihazırda, yeni oluşan üç parselin de mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

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

Belediye incelemesi

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.

5.e) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu

Müşteri ile yapılan görüşmelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

PROJE ADI	Fast food restoranı
ARSA SAHİBİ	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İNŞAAT FİRMASI	Mira Yapısal Endüstri Sistemleri İhracat İthalat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MİMARİ PROJE	Ali ÇAVUŞ
STATİK PROJE	Erbil ÖZÜM
MEKANİK PROJE	Ali YAPAR
ELEKTRİK PROJE	Ömer ERDOĞAN
HARİTA	Gökhan SUNAR
YAPI DENETİMİ	Başhan Yapı Denetim Limited Şirketi Adres: Sarıca Paşa Mahallesi, Talatpaşa Caddesi, Kız Öğretmen Okulu Karşısı, Hakdiyen Apartmanı, B Blok, Daire: 8, EDİRNE
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Ağustos 2013
İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ	Taşınmaz, kullanıcısına 1 ay kadar önce teslim edilmiştir. Kullanıcısı tarafından projenin ince inşaat işleri devam etmektedir. Tahmini bitiş tarihi: Eylül 2014'tür.
YAPININ KULLANICIYA TESLİM ŞEKLİ	Fast food restoranı olarak projelendirilmiştir. Kullanıcıya / kiracıya kaba inşaat halinde teslim edilmiştir. Eksik imalâtların tamamı kullanıcı / kiracı tarafından kendi kullanım fonksiyonlarına ve zevkine göre tamamlanmaktadır.
PARSEL SAYISI	1
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	137,30 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	674 m ²
YASAL İZİN	04.09.2013 tarih ve 325 sayılı yapı ruhsatı ile 26 Aralık 2013 tarih ve 503 no'lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır.
KİRALANABİLİRLİK ÖZELLİĞİ	Taşınmaz, kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

- Not:** 1) Proje, 31 ada 27 no'lu parsel üzerinde yer almakta olup mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller, alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.
- 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 **projedir**.

Projenin kullanıcıya teslim koşullarına göre inşaatının tamamlanma seviyesi % 100'dür. Taşınmaz, kullanıcıya 1 ay kadar önce teslim edilmiştir. Hâlihazırda, projenin kullanıcısı tarafından ince inşaat işleri devam etmektedir. Ayrıca, projeye ait kira kontratı mevcuttur. (*)

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

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

Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

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

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

- Kiracı firma: TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.

- Kira süresi: 10 (on) yıldır.

- Kira bedeli ve ödeme şekli:

Ciro esaslı; 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 m²**'dir.
- Trapeze benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi'ne cephelidir.
- Caddeye yaklaşık 8 m cephesi bulunmaktadır.
- Projenin kullanıcıya teslim koşullarına göre inşaatının tamamlanma seviyesi % 100'dür.
- Ancak, hâlihazırda ince inşaat işleri devam etmektedir.
- Parsel sınırları, bitişiğinde yer alan bina ve metal levhalar ile belirlidir.
- Bölge, 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

6.c) Açıklamalar

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

- Fast food restoranı olarak projelendirilmiştir.
- Proje; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.
- Toplam inşaat alanı 674 m²'dir.
- Projenin kullanıcıya teslim koşullarına göre inşaatının tamamlanma seviyesi % 100'dür. Genel inşaat seviyesi ise yaklaşık % 80 mertebesindedir.
- Katlara göre planlanan hacimler aşağıdaki gibidir.

KAT NO	HACİM	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
Bodrum	Hol, fan odası, mekanik oda, dolap odası, soyunma kabini, kuru depolama, soğutucu, derin dondurucu, yangın güvenlik holü ve çöp odası	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
TOPLAM		674

- Proje kullanıcıya / kiracısına kaba inşaat halinde teslim edilmiştir. Diğer tüm imalâtlar kullanıcıya / kiracısı tarafından yapılmaktadır.
- **Bu nedenle müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaat halinde kiralınması hususu dikkate alınmıştır.**

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin, ince inşaat işlerinin tamamlanması durumunda "fast food restoranı" olacağı görüşü 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 ve 2009 - 2013 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2014 yılının tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Çorlu İlçesi

- Doğuda Silivri, Muratlı ve Lüleburgaz ilçeleri, güneyde ise Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi İlçesi bulunmaktadır.
- Yüzölçümü 899 km²'dir.
- Denizden yüksekliği ortalama 193 m'dir.
- 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 (Bilgi içindir)

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	PAZAR DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Şeyh Sinan Mahallesi'nde işlek bir sokak üzerinde konumlu	305	~ 20 yıllık bir binanın zemin ve asma katında konumlu iş yeri	1.250.000,-TL	4.100	0535 430 26 35
Sağlık Mahallesi'nde konumlu	940	~ 10 yıllık 2 katlı bir bina	2.500.000,-TL	2.660	0532 385 91 66
Şeyh Sinan Mahallesi'nde konumlu	5.100	Yeni inşaa edilmiş bodrum, zemin ve 5 normal katlı bina	4.750.000,- USD	930,-USD (~ 2.010,-TL)	0282 290 29 29

Kiralık taşınmazlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Esentepe Mahallesi'nde D100 Karayolu üzerinde konumlu	800	Yeni inşaa edilmiş 2 katlı showroom olmaya müsait müstakil iş yeri	25.000	31,25	0533 035 40 95
Zafer Mahallesi'nde konumlu	90	Yeni inşaa edilmiş bir binanın zemin katında konumlu dükkân	5.250	58,35	0532 606 37 83
Zafer Mahallesi'nde konumlu	30	Yeni inşaa edilmiş bir binanın zemin katında konumlu dükkân	1.250	41,65	0282 290 29 29
Kazımiye Mahallesi'nde konumlu	120	Yeni inşaa edilmiş tek katlı müstakil iş yeri	3.250	27,10	0532 522 63 85
Kazımiye Mahallesi'nde konumlu	580	Yeni inşaa edilmiş bir binanın zemin katında konumlu dükkân	32.000	55,15	0542 596 13 09

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

Not: 1) Satılık emsallerin tümü pazarlığa açıktır.
2) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,1610 TL olarak alınmıştır.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Projenin değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu taşınmaz için aylık m² kira değeri belirlenmiştir.

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

Kiralık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	Büyüklük	İnşaat Kalitesi	Kat İrtifakı Etkeni	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	31,25	1,10	1,00	1,00	0,85	0,90	26
Emsal 2	58,35	1,20	0,95	1,00	0,70	0,90	42
Emsal 3	41,65	1,20	0,90	1,00	0,70	0,90	28
Emsal 4	27,10	1,20	0,95	1,00	0,85	0,90	24
Emsal 5	55,15	1,00	1,00	1,00	0,70	0,90	35
Ortalama Emsal							31

Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak aylık m² kira değeri için **31,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapora konu taşınmazın kullanıcıya teslim koşulları itibariyle aylık toplam kira değeri;

674 m² x 31,-TL/m² \cong (20.894) **20.895,-TL** olarak belirlenmiştir.

10. 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 aylık kira değeri 20.895,-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yıllık toplam kira değeri (20.895,-TL/ay x 12 ay =) 250.740,-TL'dir.

2013 yılı sonu itibariyle taşınmazın KDV hariç portföy değeri 2.575.000,-TL'dir.

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri denkliğinden hareketle taşınmazın brüt kira getiri oranı;

250.740,-TL / 2.575.000,-TL \cong 0,09 olarak belirlenmiştir.

10.a) Brüt kira getiri oranı hakkında değerlendirme uzmanı görüşü

Yapılan piyasa araştırmaları neticesinde taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin geriye dönüş sürelerinin 10 – 14 (*) aralığında olduğu anlaşılmıştır.

Bu tespitten hareketle taşınmaz için hesaplamış olduğumuz brüt kira getiri oranının bölgedeki benzer taşınmazlarla uygunluk içerisinde olduğu gözlemlenmiştir.

(*) Brüt kira getiri oranı ortalama 12 yıl üzerinden (1/12 \cong) 0,08 olarak hesaplanmıştır.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım seçeneğine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **aylık toplam kira değeri için,**

20.895,-TL (Yirmibinsekizyüzdoksanbeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(20.895,-TL ÷ 2,1610 TL/USD \cong **9.670,-USD**)

(20.895,-TL ÷ 2,8880 TL/EURO \cong **7.235,-EURO**)

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,1610 TL ve 1,-EURO = 2,8880 TL'dir.

2) Rapor içeriğinde de belirtildiği üzere müşterinin isteği üzerine değerlemede projenin kaba inşaatı bitmiş şekilde kiralanması hususu dikkate alınmıştır.

3) Değerlemeye konu taşınmazın bitişiğinde bulunan, mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.

4) Rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazın KDV dâhil aylık kira değeri 24.656,10 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 08 Ağustos 2014)

Saygılarımızla,

Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Tapu senetleri (3 adet)
- Tapu kayıt örnekleri (3 adet)
- İmar planı örneği
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Mimari proje fotoğrafları (9 sayfa)
- Yapı denetim hizmet sözleşmesi (7 sayfa)
- Son 3 hakediş raporu (9 sayfa)
- Kira sözleşmesi (5 sayfa)
- 2014 yılı inşaat maliyet listesi (4 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayan kişileri tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)