

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 28.12.2012

R. No: 2012REV812



ISO9001:2008
FS 509685

ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.

DİLOVASI'NDA TARLA

DİLOVASI / KOCAELİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 28.12.2012 tarihinde 2012REV812 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Köseler köyü, 21 pafta, 1713 no'lu parsel, Dilovası/ KOCAELİ

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

1 adet boş tarla

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, Karıncalık mevki, 21 pafta, 1713 parsel no'lu "Tarla" vasıflı, 15.850,00 m² yüzölçümüne sahip, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Dilovası İlçesi, Köseler Köyü 21 pafta, 1713 no'lu parselde, 16.12.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, "Gelişme konut alanında" kalmaktadır. Değerleme konusu tarlanın üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Taşınmaza ait imar bilgileri raporun "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

28.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

740.000 -TL

(Yediyüzkırkbin.- Türk Lirası)

410.000 - USD

(Dörtüzyonbin.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

873.200 -TL

(Sekizyüzyetmişüçbinikiyüz.- Türk Lirası)

483.800 - USD

(Dörtüzyüksekbinsekizyüz.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.170 -TL

(Üçbinyüzyetmiş.- Türk Lirası)

1.700 - USD

(Binyediyüz.- Amerikan Doları)

28.12.2012 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.740 -TL

(Üçbinyediyüzkırk.- Türk Lirası)

2.006 - USD

(İkibinaltı.- Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

3- 1 USD= 1,80-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Simge Sevin AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi.....	8
2.1.3 Maliyet Yöntemi	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	9
BÖLÜM 3.....	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler.....	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Kocaeli İli.....	13
3.2.2 Dilovası İlçesi.....	14
BÖLÜM 4.....	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	16
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	16
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	17
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	17
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	18
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	18
BÖLÜM 5.....	20
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	20
5.2 Gayrimenkulün Mevcut Durumu	21
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	21
BÖLÜM 6.....	23
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	23
BÖLÜM 7.....	25
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	25
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	25
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	25
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	27
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	27
BÖLÜM 8.....	29
SONUÇ	29
BÖLÜM 9.....	31
EKLER	31

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2012 tarihinde, 2012REV812 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu aşağıda tapu bilgileri belirtilen gayrimenkulün 28.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
Köyü	:	Köseler
Mahallesi	:	-
Mevkii	:	Karıncalık
Sokağı	:	-
Pafta No.	:	21
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	1713
Yüzölçümü	:	15,850,00 m ²
Niteliği	:	Tarla
Maliki	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	:	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Makbule Yönel MAYA ve Değerleme Uzmanı Simge Sevin AKSAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.10.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.01.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2012 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1
Rapor Tarihi	29.12.2011
Rapor Numarası	2011A511
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN – Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	710.000.-TL*

* KDV hariç değerdir.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sok. No: 3/3-4, G.O.P., Çankaya/ ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 12,8 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumunun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğuda Sakarya, batıda İstanbul, güneyde Bursa iliyle komşudur. Kocaeli ili; hem Karadeniz hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan illerimizdendir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, "Sanayi", "Ticaret", "Turizm" ve "Tarım" şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayii içindeki %13'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli, ulaşım açısından, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan karayolları (D100 ve TEM) ve demiryolları ile transit geçişin önemli kavşak noktasıdır. İki büyük limanı (Derince ve Yarımca) ve 34 özel iskelesi ile Türkiye'deki deniz

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

taşımacılığı konusunda söz sahibidir. İstanbul'a komşu olan Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. Ankara'ya TEM otoyolu ile bağlıdır.

2011 Yılı Adrese Dayalı Genel Nüfus Sayımlarına Göre Kırsal ve Kentsel Nüfus;

Nüfus	2011	Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	101.762	15,74
Kentsel Nüfus	1.499.958	84,26
Toplam	1.601.720	100,00

3.2.2 Dilovası İlçesi



Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında, Gebze ilçesinin doğusunda yer almakta olup güneyinde İzmit körfezi, kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan deniz, kara ve demiryolları Dilovası'ndan geçmektedir. Ayrıca ülkemizin önemli deniz limanları (9 adet) Dilovası'nda olup, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 30 km. mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkanlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, Dilovası ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır.

1960'lı yıllara kadar Dilovası, geniş tarım alanları ve orman alanlarıyla kaplı olduğundan yerleşim yeri mevcut değildi. Bölgede sanayileşme başlamasıyla fabrikalarda çalışan işçiler bu bölgeye yerleşmişlerdir. Dilovası ilçesinin ekonomisi sanayiye dayalıdır. İlçenin sınırlarında 5 adet OSB ve 1 adet sanayi sitesi mevcuttur. 5 OSB'nin 4 tanesinde altyapı çalışmaları sonuçlanma aşamasına gelmiştir. Dilovası OSB faal durumdadır. Dilovasında faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarından bazıları Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşları sıralamasında ilk sıralarda yer almaktadır. Dilovası ilçe nüfusu 2011 yılı itibariyle toplam 45.060 kişidir.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Dilovası
Köyü	:	Köseler
Mahallesi	:	-
Mevkii	:	Karıncaalık
Sokağı	:	-
Pafta No.	:	21
Ada No.	:	-
Parsel No.	:	1713
Yüzölçümü	:	15,850.00 m ²
Niteliği	:	Tarla
Maliki	:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	:	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Dilovası İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 05.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler ve rapor eklerinde sunulan onaylı takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

21 ada, 1713 parsel no'lu taşınmaz;

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik daimi irtifak hakkı vardır. (26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile)
- TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 4.400 m² 'lik kısmında daimi irtifak hakkı vardır. (28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile)

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul 28.07.2000 tarihinde Mehmet Salih DİREKLİ adına kayıtlı iken 24.03.2011 tarihinde Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. (1624 yevmiye no ile)

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Kocaeli ili, Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 05.10.2012 tarihinde yapılan incelemeler ve ayrıca rapor eklerinde sunulan 08.10.2012 onay tarihli imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parsel için bilgiler aşağıda listelenmiştir:

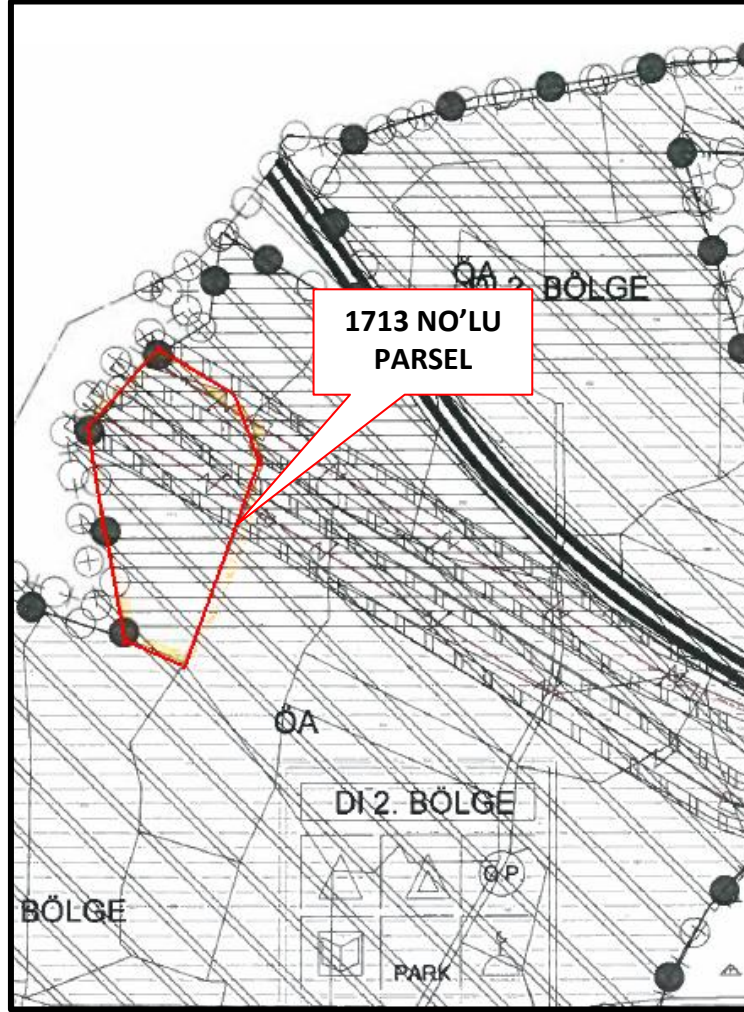
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

➤ İmar Durumu:

Değerleme konusu parsel 16.12.2008 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli “Nazım İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

1713 no’lu parsel;

- “Gelişme Konut Alanı” nda kalmaktadır. Üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda Türkiye Elektrik Kurumu’nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



Parselin Yaklaşık Sınırı

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul 16.12.2008 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı’na göre “Gelişme Konut Alanı” nda kalmaktadır. Bölgede 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz ‘Tarla’ vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan TEK ve TEDAŞ lehine irtifak haklarının konu taşınmazın

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

üzerinden geçen enerji nakil hatları ile ilgili bir uygulama olduğu ve bu şerhin ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL
BİLGİLERİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Köseler köyü, 21 pafta, 1713 no'lu parcel, Dilovası/ KOCAELİ.

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler Köyü, Karıncalık mevkiinde; Eski İstanbul Yolu'na yakın konumlanmış tarladır.

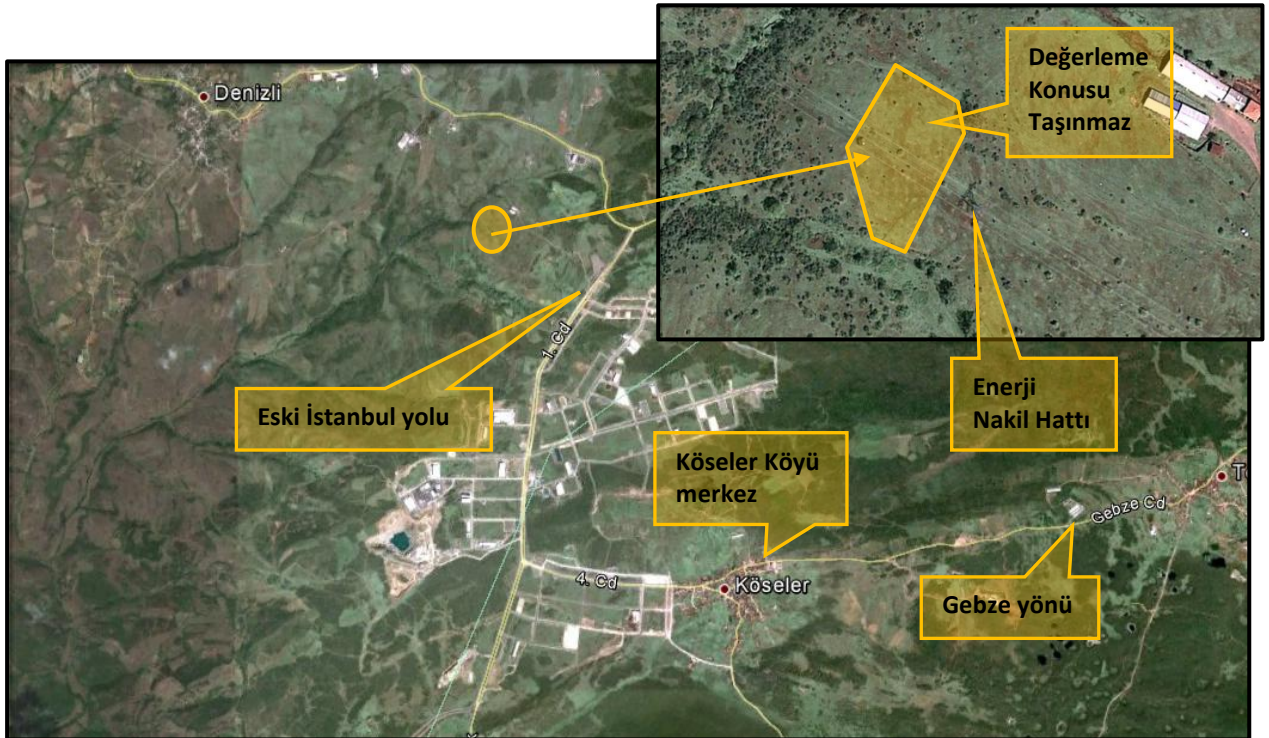
Söz konusu taşınmaza ulaşım için; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi'ne bağlı Köseler Köyü'ne vardıktan sonra İstanbul Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi'ne doğru devam edilir. Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi sol kol üzerinde konumlanmış olarak geçildikten sonra eski İstanbul Yolu'na doğru devam edilir. Eski İstanbul yoluna gelindiğinde İstanbul istikametine doğru dönülür. Yaklaşık 800 m. ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaza sol kol üzerinde rastlanır. Parsel yoldan yaklaşık 600 m. kadar içerde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede İstanbul yolu üzerinde bulunan parsellerin yola bakan cepheleri tel çit ile çevrilidir. Hali hazırda 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre taşınmaza ulaşım için henüz bir yol güzergahı yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım diğer parsellerin içinden geçilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; bağlı olduğu Köseler Köyü, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde üretim, imalat ve sanayi birimleri olarak kullanılan birçok orta ve büyük ölçekli işletme bulunmaktadır.

Taşınmazın üzerinden Türkiye Elektrik Kurumu'na (TEK) ait enerji nakil hattı geçmektedir. Bu sebeple parselin içerisinde yaklaşık 6.348 m²'lik alan için TEAŞ ve TEK'in daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.

Taşınmazın henüz gerçekleşmemiş yola terki bulunmaktadır.

Taşınmaz az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakındır.



* Söz konusu parselin sınırları yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Köseler Köyü	1 km.
İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	3 km.
Dilovası Merkez	11 km.
İstanbul Otoyolu	24 km.

5.2 Gayrimenkulün Mevcut Durumu

Değerleme çalışması kapsamındaki tarla vasıflı taşınmaz; alanı 15.850,00 m² olan 1713 no'lu parseldir.

Değerleme çalışmasının yapıldığı tarih itibarıyla taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Bölgede orta ve büyük çaplı fabrikalar yoğunluktadır. 16.12.2008 tarihli onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre taşınmaz "Gelişme Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Bu bağlamda parsel ait kadastral bir yol henüz belirlenmemiş olup, parsel ulaşım diğer parsellerden yapılmaktadır. Değerleme konusu parsel Köseler Köyü'nün Denizli Köyü sınırında yer almaktadır. Taşınmaz Köseler Köyü'ne bağlı olup, köyün son parseli konumundadır. Taşınmazın bulunduğu bölge için 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır. Bu plan hazırlanıp uygulamaya konulduğunda taşınmazın yola olan cephesi, terkleri ve çekme mesafeleri belli olacaktır. Aynı zamanda içerisinden geçen enerji nakil hattı sebebiyle 26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m²'lik ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile TEAŞ lehine 4400 m²'lik daimi irtilak hakları bulunmaktadır. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda TEK'in görüşü doğrultusunda uygulama yapılabilmektedir.

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Eski İstanbul Yolu'na yakın konumlanmış 21 pafta 1713 no'lu parseldir.
- Söz konusu taşınmaz; 15.850,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik şekli dikdörtgene yakındır.
- Taşınmazın yakın çevresinde Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi ve Dilovası İmes Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz Denizli Köyü'ne sınır konumdadır. Köseler Köyü'ne bağlı son parseldir.
- Taşınmazın yakın çevresinde fabrika ve üretim birimleri olarak kullanılan birçok orta ve büyük ölçekli işletmeler bulunmaktadır.
- Taşınmaz az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmaz İstanbul Yolu'na yaklaşık 600 m. mesafe içerde konumlanmış olup, parsel ulaşımı sağlayan bir yol henüz bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım diğer parsellerin içinden geçilerek sağlanmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge henüz altyapı çalışmaları tamamlanmamış bir bölgedir.
- Taşınmazın çevresinde birçok enerji nakil hattı bulunmakta olup, bunların bir kısmı parselin içinden geçmektedir. Bu sebeple parsel üzerinde yapılaşma yapılacağı zaman TEK'in görüşü alınarak bu doğrultusunda yapılaşma yapılabilecektir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın, mevcut imar planına göre en etkin ve verimli kullanımının, 1/5000 plandaki lejandı ile uyumlu olarak "**Gelişme Konut Alanı**" kullanımını olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">✓ Değerleme konusu taşınmaz Dilovası merkeze özel araçla yakın sayılabilecek 10 dakika mesafededir.✓ Taşınmaz Köseler, Demirciler ve Denizli köylerine ve İMES Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın mesafelidir. Ayrıca Eski İstanbul Yolu taşınmaza yakın mesafelidir.✓ Taşınmaz E-5 Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumlanmıştır.✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok sanayi tesisi ve fabrika bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Taşınmazın bulunduğu bölgeden ve üzerinden geçen enerji nakil hattı sebebiyle TEK ve TEAŞ kuruluşları lehine 6.348 m²'lik kısmında daimi irtifak hakları bulunmaktadır.× Taşınmaz bulunduğu bölge itibarıyla jeolojik önlemler alanlar içerisinde kalmaktadır.× Bölgeye ait altyapı henüz tam olarak inşa edilmemiştir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmaz imar planına göre "Gelişme konut alanı" lejandında kalmaktadır. Bölgede gelecekte yapılması planlanan dini tesis, sağlık tesisi, yeşil alan ve park, okul vb. sosyal donatı alanları ile kıymetleneyeceği ve reklam kabiliyetinin artabileceği düşünülmektedir.	<ul style="list-style-type: none">× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.× Taşınmazın 1/1000 Uygulama İmar Planının olmaması nedeni ile terk miktarları belirsizdir.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

➤ Satılık Emsaller:

- Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Köseler Köyü'nde, konu taşınmazla benzer şartlarda, 1/5.000'lik planda konut alanında kalan tarla vasıflı parsellerin 50-60 TL/m² aralığında işlem gördüğü köy muhtarından öğrenilmiştir. (50-60 TL/m², 28-33 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Köseler Köyü'nde, Düzler mevkiinde, taşınmazla aynı imar haklarına sahip olan, TOKİ'ye yakın konumda bulunan hisseli parselin 60 TL/m² fiyatla yakın zaman önce satıldığı köy muhtarından öğrenilmiştir. (60 TL/m², 33 USD/m²)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köşeler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip ancak üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, hisseli durumda olan toplam 13.408 m² yüzölçümüne sahip parselin 1.100.000 TL fiyatla satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Söz konusu parseller Köy merkezine değerlendirme konusu parselden daha yakındır. (82 TL/m², 46 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köşeler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip, eski İstanbul Yolu'na 1 km. mesafede ve Mermerciler Sanayi Sitesi'nin karşı tarafında bulunan 3.750 m² alanlı, üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen parselin 225.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (60 TL/m², 33 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, aynı imar haklarına sahip, 15.000 m² yüzölçümüne sahip, üzerinden kısmen enerji nakil hattı geçen parselin 840.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (56 TL/m², 31 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, aynı imar haklarına sahip, 27.500 m² yüzölçümüne sahip, üzerinden kısmen enerji nakil hattı geçen parselin 1.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (64 TL/m², 35 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu köyün yanındaki köy olan Çerkeşli Köyü'nde, 1/5.000 planda konut alanı olarak görülen, tarla vasıflı parsellerin 50-60 TL/m² aralığında satıldığı köy içindeki emlak ofisinden öğrenilmiştir. (50-60 TL/m², 28-33 USD/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bağlı olduğu Köşeler Köyü'ne yakın konumlu Bataklar mevkiinde 850 m² alanlı 1/5.000 planda konut alanında kalan tarla vasıflı parselin 50.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir. (59 TL/m², 33 USD/m²)
- Söz konusu bölgede, Köşeler Köyü muhtarından elde edilen bilgilere göre tarla kira fiyatlarının dönemde 200 TL civarlarında olduğu öğrenilmiştir. (0,2 TL/m²/ay)

SATILIK EMSALLERİ TABLOSU				
Emsal No	Alanı (m ²)	Lejandı	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	-	1/5.000'lik planda konut	50 – 60	Ortalama satış aralığı
2	-	1/5.000'lik planda konut	60	Düzler mevkiinde satılmış
3	13.408	1/5.000'lik planda konut	82	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
4	3.750	1/5.000'lik planda konut	60	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
5	15.000	1/5.000'lik planda konut	56	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı var
6	27.500	1/5.000'lik planda konut	64	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı var
7	-	1/5.000'lik planda konut	50 – 60	Çerkeşli Köyü'nde satış aralığı
8	850	1/5.000'lik planda konut	59	Satılık. Üzerinde kısmen ENH var
9	-	Tarla	0,2	Ortalama tarla kirası

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, imar durumu, üzerinden geçen enerji nakil hattı dikkate alınarak çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de incelenerek konu gayrimenkulün birim satış değeri **47 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (21 pafta 1713 No'lu Parsel)				
1 m ² Arsa Değeri	47,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	15.850,00	m ²		
Arsa Değeri	744.950	.-TL	744.950	.-TL
TOPLAM DEĞER			744.950	.-TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)			740.000	.-TL
TOPLAM DEĞER (USD)			413.861	.-USD
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)			410.000	.-USD

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Konu taşınmazın 1/1000 Uygulama imar Planının bulunmuyor olması nedeni ile yapılaşma şartları belli değildir. Bu nedenle çalışma kapsamında proje geliştirilememiştir.

Gelir İndirgeme Yönteminin bir alt dalı olan direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

1713 no'lu parsel					
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Geliri(TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
15.850,00	0,20 TL	3.170,00	38.040,00	0,055	691.636,36
TOPLAM DEĞER					691.636,36
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					692.000,00

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer KDV hariç **740.000.-TL (Yediyüzkırkbin.-Türk Lirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer KDV hariç **692.000.-TL (Altyüzdoksanikibin.-TürkLirası)**'dir.

Taşınmazın emsal karşılaştırma yönteminde yeterli sayıda emsal bilgisine ulaşılması, emsal verilerin kira verilerine göre daha sağlıklı bilgiler içeriyor olması ve bölgede kiralama işleminin az sayıda olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın piyasa değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **740.000.-TL (Yediyüzkırkbin.-Türk Lirası)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

28.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

740.000 -TL (Yediyüzkırkbin.- Türk Lirası)	410.000 - USD (Dörtüzyonbin.- Amerikan Doları)
---	---

28.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

873.200 -TL (Sekizyüzyetmişüçbinikiyüz.- Türk Lirası)	483.800 - USD (Dörtüzyüksekbinsekizyüz.- Amerikan Doları)
--	--

28.12.2012 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)

3.170 -TL (Üçbinyüzyetmiş.- Türk Lirası)	1.700 - USD (Binyediyüz.- Amerikan Doları)
---	---

28.12.2012 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)

3.740 -TL (Üçbinyediyüzkırk.- Türk Lirası)	2.006 - USD (İkibinaltı.- Amerikan Doları)
---	---

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 1,8-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Taşınmazın GYO portföyüne alınmasında ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Simge Sevin AKSAN
Değerleme Uzmanı(401772)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

BÖLÜM 9
EKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu Belgesi
4	Fotoğraflar
5	CV'ler
6	SPK Lisans Örnekleri