

DEĞERLEME RAPORU

Çorlu / TEKİRDAĞ
(Arsa)

Rapor No: 2013/4403

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakkı	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	21 Haziran 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Şeyhsinan Mahallesi, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesi, 31 ada, 27 no'lu parsel, Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Caddesi, 37 pafta, 31 ada, 27 no'lu parsel
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hâlihazırda boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı İnşaat Nizamı: Bitişik ve Kat Adedi: 6
Parselin Yüzölçümü	137,30 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerinde "ticari amaçlı bir bina" inşa edilmesidir

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	1.580.000	820.000	620.000
Gelir İndirgeme	2.835.000	1.465.000	1.115.000
Nihai Sonuç	1.580.000	820.000	620.000

Not: Değerlemeye konu taşınmazın bitişğinde bulunan, mülkiyeti Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait 1,43 m² yüzölçümlü 26 no'lu ve 0,63 m² yüzölçümlü 28 no'lu parseller alanlarının küçük olması nedeniyle müşterinin bilgisi dâhilinde değerlemede dikkate alınmamıştır.

Raporu Hazırlayanlar

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

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4. UYGUNLUK BEYANI.....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu.....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	6
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet durumundaki değişiklikler	7
5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	8
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	9
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	9
7.c) Bölge analizi	10
7.d) Piyasa bilgileri	11
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	12
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	13
8.a) Değerleme yöntemleri	13
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	13
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	14
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	14
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	15
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	17
10. 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,
Çorlu / TEKİRDAĞ

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - II kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 818

RAPOR NO : 2013/4403

EKSPERTİZ TARİHİ : 14 Haziran 2013

RAPOR TARİHİ : 21 Haziran 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Ercan BİLGEN (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 problemlili 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 Projesi - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet dükkân

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı 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 tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- 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.

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

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 14.06.2013 tarihi ve saat 14:40 itibari ile yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin olmadığı belirlenmiştir. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

5.c) İmar durumu incelemesi

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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

Parsel üzerinde daha önce yer alan binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, taşınmazın daha önce parsel numarası 6 ve yüzölçümü 186 m²'dir. 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 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.

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

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

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

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.

5.e) Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar durumundaki değişiklikler

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

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 üzerinde konumlu 31 ada **27 no'lu** parseldir.

Parsel hâlihazırda boş durumdadır.

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.....	:	10,3 km
Tekirdağ.....	:	39 km
İstanbul - Silivri.....	:	43 km
İstanbul - Mecidiyeköy.....	:	123 km

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.
- Hâlihazırda boş durumdadır.
- Sınırları, bitişiginde yer alan bina ve metal levhalar ile belirlidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin parsel üzerinde "**ticari amaçlı bina**" inşâ edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde 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 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı 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 km²'dir.
- Denizden yüksekliği ortalama 193 m'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 273.362 kişidir.
- Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır.
- İlçe, 12 mahalle, 5 belde ve 17 köyden oluşmaktadır.
- Şehirleşme 1970'lerden itibaren hız kazanmıştır. Özellikle 1990 sonrası, hızla artan bir sanayi ile Türkiye'de en fazla göç alan yerlerden biri haline gelmiştir.
- Biri ilçe merkezi, beşi belde (Ulaş, Velimeşe, Marmaracık, Misinli, Yenice) olmak üzere altı belediye teşkilatı vardır.
- İlçe, tarım alanlarının genişliği ve tarım çiftliklerinin çokluğu ile dikkat çekmektedir.
- DPT verilerine göre ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmesi açısından Çorlu İlçesi, Türkiye'de 16'ncı sırada yer almaktadır.
- İlçede iki adet küçük sanayi sitesi ve toplam 454 sanayi kuruluşu bulunmaktadır
- Velimeşe ile Karamehmet köyleri arasında ikibin dönümlük bir arazi üzerine kurulu Avrupa Serbest Bölgesi yer almaktadır.
- 1994 yılında TEM otoyolunun hizmete girmesiyle İstanbul - Çorlu arasındaki ulaşım süresi oldukça kısalmıştır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık arsalar

1. orlu Merkez'de konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Yapı nizamı: bitişik ve kat adedi: 6" yapılaşma şartlarına sahip 242 m² yüzölçümlü parsel 1.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 4.130,-USD / ~ 7.980,-TL)
İlgili tel.: 0532 640 02 34
2. orlu Merkez'de konumlu, "Ticaret Alanı" lejantına ve "kat adedi: 6" yapılaşma şartına sahip yaklaşık 400 m² yüzölçümlü parselin yakın zaman önce 6.500.000,-TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (m² satış değeri 16.250,-TL)
İlgili tel.: 0552 740 72 43
3. Reşadiye Mahallesi'nde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "5 kat" yapılaşma hakkına sahip 372 m² yüzölçümlü parsel 350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 940,-TL)
İlgilisi tel.: 0532 335 12 94
4. Reşadiye Mahallesi'nde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "5 kat" yapılaşma hakkına sahip 429 m² yüzölçümlü parsel 400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 930,-TL)
İlgilisi tel.: 0532 335 12 94
5. Bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde taşınmaz ile aynı bölge içerisinde ve cadde üzerinde konumlu arsaların m² satış değerlerinin 10.000,-TL ilâ 15.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
İlgili tel.: 0552 740 72 43, 0282 655 63 13

Satılık dükkânlar ve binalar

1. Muhittin Mahallesi'nde bir cadde üzerinde konumlu binanın bodrum ve zemin katında yer alan yaklaşık brüt 500 m² kullanım alanlı dükkân 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 3.000,-TL)
İlgili tel.: 0505 923 54 40
2. Muhittin Mahallesi Cumhuriyet Meydanı'na yakın konumdaki 7 katlı ve yaklaşık brüt 2.000 m² kullanım alanına sahip bina 2.000.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 1.000,-USD / ~ 1.930,-TL)
İlgili tel.: 0554 405 62 69
3. Muhittin Mahallesi Çetin Emeç Bulvarı üzerinde konumlu yeni bir binanın zemin ve asma katında yer alan yaklaşık brüt 195 m² (zemin kat: 135 m² ve asma kat: 60 m²) kullanım alanlı dükkân 700.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.590,-TL)
İlgili tel.: 0544 687 18 34
4. Cemaliye Mahallesi Omurtak Caddesi üzerinde konumlu yeni bir binanın zemin katında yer alan yaklaşık brüt 300 m² kullanım alanlı dükkân 2.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 7.335,-TL)
İlgili tel.: 0541 289 19 68
5. Reşadiye Mahallesi'nde Şinasi Kurşun Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan yaklaşık brüt 515 m² (bodrum kat: 130 m², zemin kat: 265 m² ve asma kat: 120 m²) kullanım alanlı dükkân 1.650.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.205,-TL)
İlgili tel.: 0532 345 20 24

Not: 1) Tüm emsallerde pazarlık payı mevcuttur.
2) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,9320 TL'dir.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Bölgenin ticari potansiyeli,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Mevcut imar durumu,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- o Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkulün 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 eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılmasında) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Satılık arsa için emsal analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri; 7.715, 16.250, 940 ve 930,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın şerefiyesi konum bakımından 1, 3 ve 4 no'lu emsallerden kıyaslanamayacak şekilde çok daha fazladır. Öte yandan bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmalarıyla yapılan görüşmelerde bölgede satılık arsa olması halinde arsa m² satış değerinin 10.000,-TL ilâ 15.000,-TL aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Bu tespitlerden hareketle ortalama emsal 11.500,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m² değeri için **11.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu parselin toplam pazar değeri:

137,30 m² x 11.500,-TL/m² \cong (1.578.950) **1.580.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin finansal değeri ile projenin finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin finansal değeri

II - Projenin finansal değeri

Proje hakkında genel bilgiler

İmar durumuna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Arsa alanı 137,70 m²'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
 - Yapı nizamı: Bitişik
 - Kat adedi: 6
 - Zemin katta dükkân, normal katlarda konut hacimleri yer alabilir.
 - Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
 - Bodrum kat yapılabilir.
- Buna göre parsel üzerinde; 135 m² oturma alanlı, bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı ve toplam brüt 945 m² inşaat alanına sahip bir bina inşâ edilebilmektedir.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayıçleri esas alınmıştır.
- Bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m² maliyet listesinden hareketle yapı sınıfı III-B ve m² maliyeti 585,-TL olarak kabul edilmiş ve mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile **müteahhitlik kârı dâhil** ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **1.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- İnşaat süresi 1 yıl olarak tahmin edilmiştir.
- İnşaat süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin finansal değeri;
945 m² x 1.000,-TL/m² = **945.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Projenin finansal değerinin bulunmasında binanın tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 3.000, 1.870, 3.590, 7.335 ve 3.205,-TL'dir.
- Satış değerlerinde % 10 pazarlık payı bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazın şerefiyesi konum bakımından; 1 ve 5 no'lu emsallerden % 30'ar, 3 no'lu emsalden % 25 daha fazla; 4 no'lu emsalden ise % 30 daha azdır. 2 no'lu emsalin m² satış değerinin çok düşük olması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[(3.000 \times 1,30) + (3.590 \times 1,25) + (7.335 \times 0,70) + (3.205 \times 1,30)]}{4} \times 0,90 \cong \mathbf{4.000,-TL}$$

olarak belirlenmiştir.

- Satış süresinin 1 yıl içerisinde olacağı tahmin edilmiştir.
- Satış işleminin süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin finansal değeri;
945 m² x 4.000,-TL/m² = **3.780.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle "projenin satış hasılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" değerlerinin farkından ortaya çıkan "geliştirilmiş arsa değeri" aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PROJENİN FİNANSAL DEğERİ (TL)	
Proje hasılatı	3.780.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	945.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEğERİ	2.835.000

Not: Yukarıda ulaşılan tüm değerler proje hakkında genel kabullerin tamamının gerçekteşmesi halinde geçerlidir. Bu şartların herhangi birinin oluşmaması halinde, raporumuzda gelir indirgeme yöntemiyle ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	1.580.000,-TL
Gelir İndirgeme	2.835.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemdir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değeri **1.580.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 27 no'lu parselin yerinde yapılan incelemede; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için,

1.580.000,-TL (Birmilyonbeşyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.580.000,-TL ÷ 1,9320 TL/USD \cong **820.000,-USD**)

(1.580.000,-TL ÷ 2,5460 TL/EURO \cong **620.000,-EURO**)

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,9320 TL ve 1,-EURO = 2,5460 TL'dir.

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

27 no'lu parselin KDV dâhil toplam pazar değeri 1.864.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Haziran 2013

(Ekspertiz tarihi: 14 Haziran 2013)

Saygılarımızla,



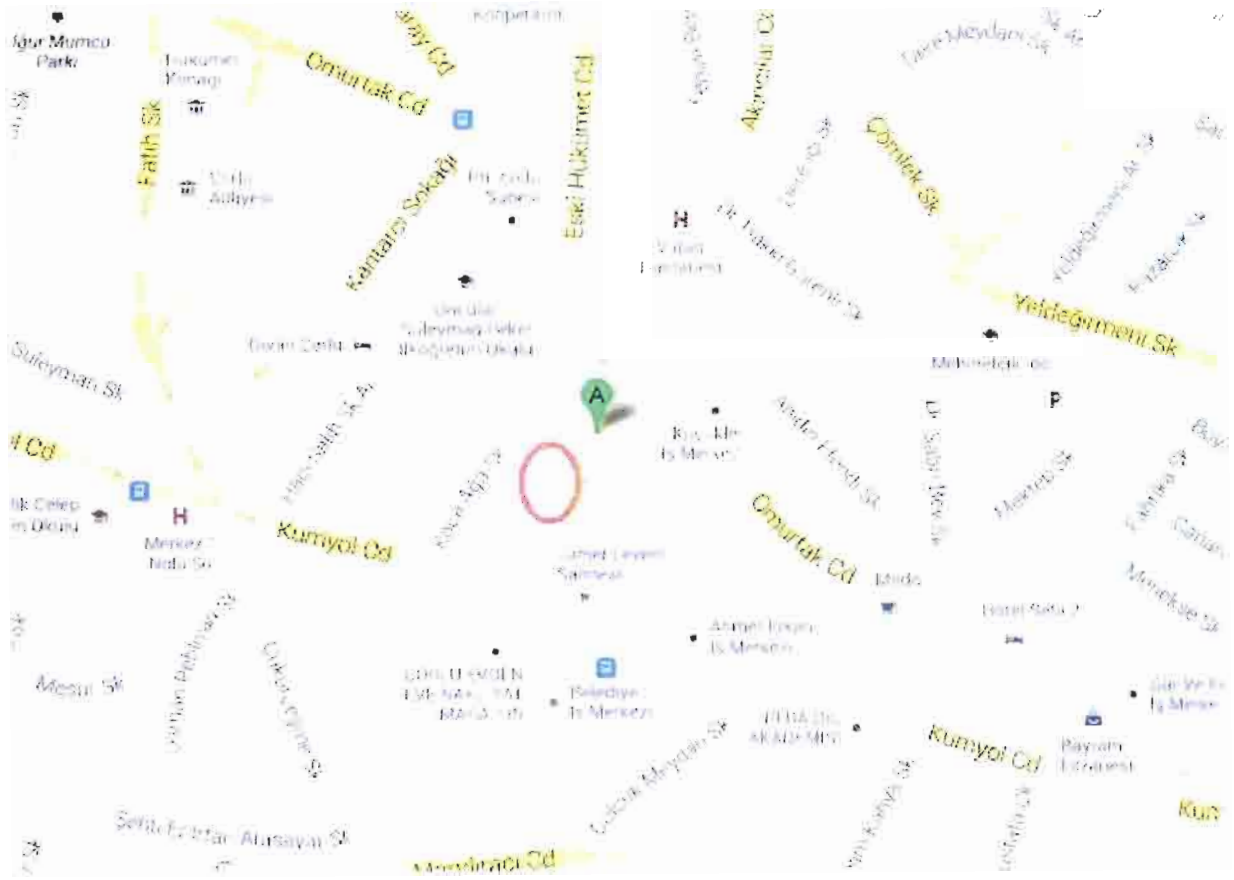
Tuna GÜLEROĞLU
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı



Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :


- Konum krokisi (1 sayfa)
- 27 no'lu parselin tapu sureti
- 26 ve 28 no'lu parsellerin tapu suretleri (2 adet – bilgi içindir)
- TAKBİS kayıtları
- İmar durumu örneği
- İnşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)



İli	TEKİRDAĞ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>	Fotoğraf
İlçesi	CORLU		
Mahallesi	MUHİTTİN		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	TEKİRDAĞ CAD.		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
0,00	30 L III	31	27		137,30 m ²	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	AİCSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80710587
	Edinme Sebebi	İhtaz ve yola terk işleminden
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarini	Gittisi
Cilt No.	8826	74	7279		18/04/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : Bu belgeyi gayrimenkul satışları için tapu kütüğüne mütcevalı olarak
Etiler Katip Kurumunun görevi gereğince adrese bilgisi Tapu Sicil Müdürlüğüne
bildirecektir.

TEKİRDAĞ

İli	ÇORLU	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğrafi
İlçesi	MUHİTTİN		
Mahallesi			
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	TEKİRDAĞ CAD.		



TAPU SENEDİ

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
0,00	30 L III	31	26		1,43 m ²	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 80710586
	Edinme Sebebi	Hiraz ve yola terk işleminden
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
	8826	74	7278		8/04/2013	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: - Müktesidatın gayrimenkul değerleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
- Tapu Kararı (Müktesidatın değerleri) ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

D.M.O. Başın İşl. Md.

Doner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

TEKİRDAĞ

İli	ÇORLU	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	MUHİTTİN		
Mahallesi			
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	TEKİRDAĞ CAD.		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
0,00	30 L III	31	28		0,63 m ²	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80710588 İfraz ve yola terk işleminden
	Edinme Sebebi	
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	8826	74	7280		18/04/2013	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile eşitler için tapu kütüğüne müracaat edilmektedir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Çorlu TM - SEYMEN Köyü 31 Ada 6 Parsel	1 / 2	HASAN TUNCEL : MEHMET OĞLU	14.400.000,00 ETL	24/03/1986-1263	--
Çorlu TM - SEYMEN Köyü 31 Ada 6 Parsel	1 / 8	KADRIYE TUNÇEL : AHMET KIZI	14.400.000,00 ETL	24/03/1986-1263	--
Çorlu TM - SEYMEN Köyü 31 Ada 6 Parsel	1 / 8	FİRDES TURNA : İBRAHİM KIZI	14.400.000,00 ETL	24/03/1986-1263	--
Çorlu TM - SEYMEN Köyü 31 Ada 6 Parsel	1 / 8	RECEP TUNÇEL : İBRAHİM OĞLU	14.400.000,00 ETL	24/03/1986-1263	--
Çorlu TM - SEYMEN Köyü 31 Ada 6 Parsel	1 / 8	MUZEYYEN TAŞAN : İBRAHİM KIZI	14.400.000,00 ETL	24/03/1986-1263	--

İpotek Ş/İ Bilgisi

Ş/İ / Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 80710586
 İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU
 Kurum Adı : Çorlu TM
 Mahalle / Köy Adı : MUHİTTİN Mah.
 Mevkii : TEKİRDAĞ CAD.
 Cilt / Sayfa No : 74 / 7278
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 31/26
 Yüzölçüm : 1,43 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
236620885	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1,43	İfraz İşlemi (TSM) - 18/04/2013 - 8826-	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 80710587
İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU
Kurum Adı : Çorlu TM
Mahalle / Köy Adı : MUHİTTİN Mah.
Mevkii : TEKİRDAĞ CAD.
Cilt / Sayfa No : 74 / 7279
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 31/27
Yüzölçüm : 137,30 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
236620886	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	137,30	İfraz İşlemi (TSM) - 18/04/2013 - 8826-	- -

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 80710588
İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU
Kurum Adı : Çorlu TM
Mahalle / Köy Adı : MUHİTTİN Mah.
Mevkii : TEKİRDAĞ CAD.
Cilt / Sayfa No : 74 / 7280
Kayıt Durum : Aktif

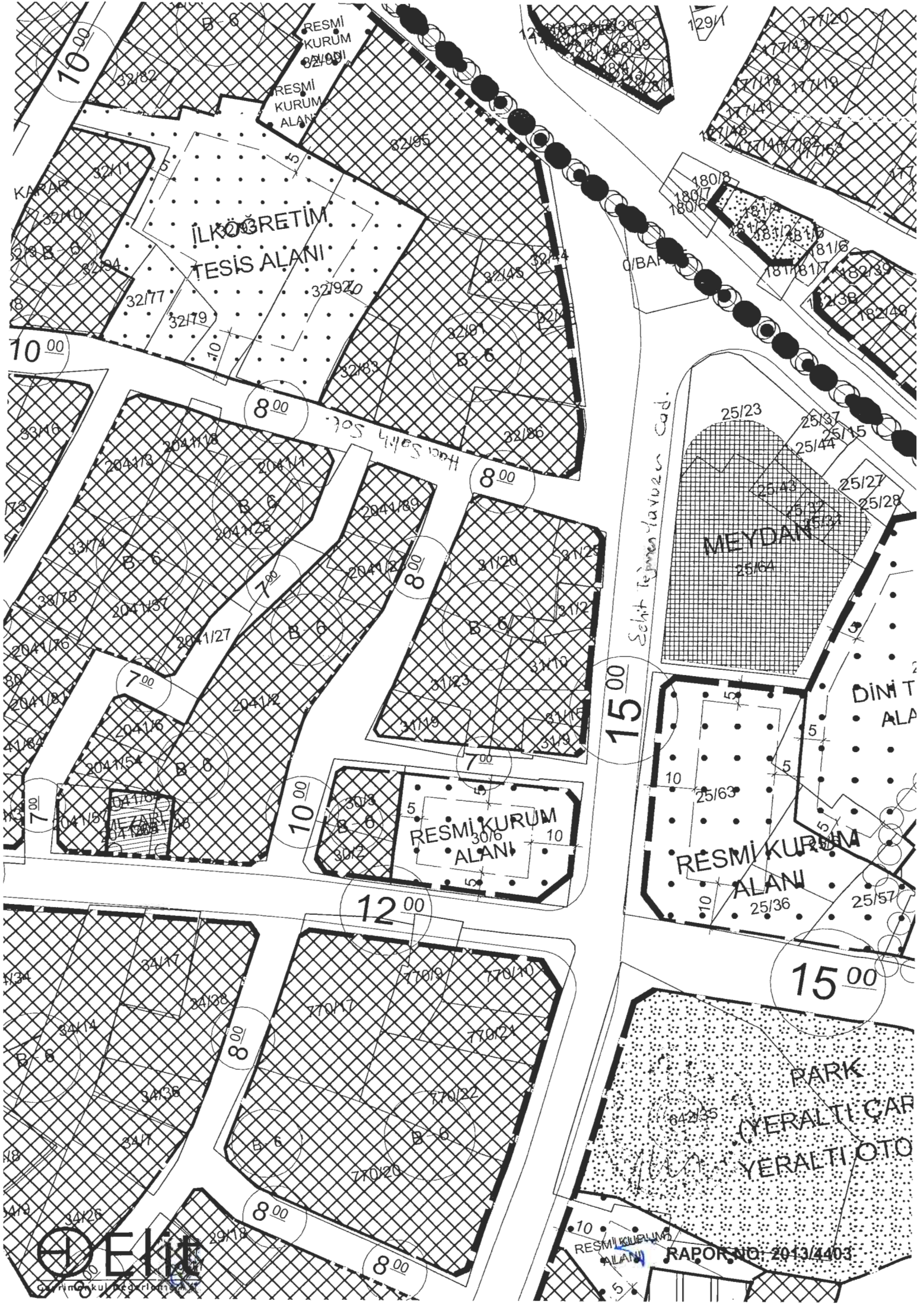
Ada/Parsel : 31/28
Yüzölçüm : 0,63 m2
Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
236620887	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	0,63	İfraz İşlemi (TSM) - 18/04/2013 - 8826-	- -

Raporlayan: 8685-Veli ÇİĞ
Kaydına Uygundur.
14.06.2013

Ethem GÜRLEYEN
Tapu Sicil Müdürü



İLKÖĞRETİM
TESİS ALANI

RESMİ KURUM
ALANI

MEYDAN

RESMİ KURUM
ALANI

PARK
YERALTI ÇAR
YERALTI OTO

Şehit Teğmen Davutlar Cad.

RAPOR NO: 2013/4403



© Hıncıkul 2013

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	<u>Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m²</u>
<u>I. SINIF YAPILAR</u>	
A GRUBU YAPILAR.....	85,00
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	145,00
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	235,00
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhanesi	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	320,00
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR.....	370,00
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	490,00
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b)	
. Basımevleri, matbaalar	
. Soğuk hava depoları	
. Konutlar (dört kata kadar-dört kat dahil-asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Akaryakıt ve gaz istasyonları	

- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR.....

585,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR.....

650,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR.....

730,00

- . İş merkezleri
- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR.....

840,00

- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları

- . Otel (3 yıldızlı) ve moteller
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 1.040,00

- . Radyo-Tv İstasyonları
- . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m² üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . Yapı yüksekliği 51.50 m'yi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 1.270,00

- . Kongre merkezleri
- . Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- . Olimpik spor tesisleri-hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Hastaneler
- . Havaalanları
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- . Oteller (4 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 1.450,00

- . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Büyük radyo ve televizyon binaları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR..... 1.750,00

- . Opera, tiyatro, bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:


1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2013 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde: belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2013 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.



ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Ercan BİLGEN		
DOĞUM TARİHİ	03 Ocak 1969		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Mimar		
ÖĞRENİM DURUMU	YTÜ Mimarlık Fakültesi - Mimarlık Bölümü Mezuniyet tarihi: 24.02.1993		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400126 – 17.07.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - Mimarlar Odası (Oda No: 34512)		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Değerleme İşleri Müdürü
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.08.1998 - 16.06.2003	Değerleme Elemanı
3-	Yapı Üretim Organizasyon A.Ş.	12/1997 - 07/1998	Kontrolör (Şantiye)
4-	MTM İnşaat A.Ş.	06/1995 - 11/1997	Uygulama Sorumlusu (Şantiye)
5-	Yılancıoğlu İnşaat A.Ş.	11/1992 - 05/1994	Etüd, Projelendirme ve Teklif
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tuna GÜLEROĞLU		
DOĞUM TARİHİ	21 Mayıs 1985		
GÖREV UNVANI	Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Harita Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği – 2007 Mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	402201 – 22.01.2013		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	06.04.2011 - ...	Değerleme Uzmanı
2-	Askerlik Görevi / Erzurum	01.04.2010 – 01.04.2011	Yedek Subay
3-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.03.2009 – 21.03.2010	Değerleme Elemanı
4-	Form Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	08.04.2008 – 09.03.2009	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu		Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek		Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
---	---	---	---

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400126

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

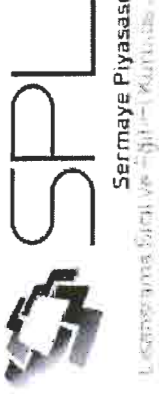
Ercan BİLGEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 22.01.2013

No : 402201

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Tuna GÜLEROĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

AYNI GAYRİMENKUL İÇİN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPORLAR

1) 2012 Yılı

Rapor Tarihi	: 19 Kasım 2012
Rapor No	: 2012/10324
Raporu Hazırlayanlar	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Ercan BİLGİN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nihai Değer (KDV hariç)	: Yasal durumu itibariyle: 2.020.000,-TL (Arsa + bina değeri)