

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	01 Aralık 2014 tarih ve 163-IV kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespiti
Rapor Tarihi	25 Aralık 2014
Rapor Revize Tarihi	14 Aralık 2015

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, No: 41, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parsel, (Fast food restoranı projesi), Altınordu / ORDU
Tapu Bilgileri Özeti	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahalle, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı 112,80 m ² yüzölçümlü arsa
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Projenin yapımı devam etmektedir.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı niteliği olmayan bir adet beyan notu bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı İnşaat Nizamı: Bitişik, Kat Adedi: 5
Toplam İnşaat Alanı	704 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Yapımının tamamlanarak "fast food restoranı" olarak kullanılmasıdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	PROJENİN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	3.170.000	3.410.000
Gelir İndirgeme	---	3.960.000
Nihai Sonuç	3.170.000	3.410.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kayıtları incelemesi	6
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	7
5.e) Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri	9
6.c) Açıklamalar	9
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	10
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	10
7.c) Bölge analizi	11
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 MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	14
9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	14
10. TAŞINMAZIN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	17
10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	17
10.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	18
10.c) Projenin yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri hakkında değerlendirme uzmanı görüşü	20
11. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ	20
12. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	20
13. SONUÇ	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, No: 41,
23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parsel,
(Fast food restoranı projesi),
Altınordu / ORDU

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

MÜŞTERİ NO : 818

RAPOR NO : 2014/7760

EKSPERTİZ TARİHİ : 19 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 25 Aralık 2014

RAPOR REVİZE TARİHİ : 14 Aralık 2015

RAPORUN KONUSU : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak eden esas olarak gayrimenkullere - gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Bina - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet İş yeri - Ordu Projesi - Bahçeşehir Bina - Gebze Bina

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumu ve yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir kısıtlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Ordu
İLÇESİ : Altınordu
MAHALLESİ : Yeni
PAFTA NO : 23
ADA NO : 238
PARSEL NO : 37
NİTELİĞİ : Arsa (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 112,80 m²
ARSA PAYI : Tamamı
YEVMIYE NO : 87
CİLT NO : 19
SAYFA NO : 1856
TAPU TARİHİ : 06.01.2014

(*) Parsel üzerinde yapımı devam eden bir fast food restoranı projesi bulunmaktadır.

5.b) Tapu kayıtları incelemesi

08.12.2014 tarih ve saat 15:37 itibari ile Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir. Tapu kayıt belgesi ektedir.

Beyanlar bölümü:

- o 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (11.04.2014 tarih ve 5874 yevmiye no ile)

Not: Söz konusu beyan notu, parsel üzerinde daha önce bulunan eski binaya aittir. Bu bina 2014 yılı Haziran ayında yıkılarak yine aynı ay içinde yeni binanın inşaatına başlanmıştır. Eski binaya ait yıkım izin formu ve ilgili belediye yıkım izin yazısı ektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamakla birlikte notun tapu kayıtlarından kaldırılmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Parsel üzerinde yapımı devam eden bir fast food restoranı projesi bulunmaktadır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın 03.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında “**Ticaret Alanı**” içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. İmar durumu yazısı ektedir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Bitişik
- **Kat adedi:** 5
- Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
- Çatı katı inşâ edilemez.

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 18.06.2014 onay tarihli mimari proje ve 19.06.2014 tarih ve 6/28 no'lu yapı ruhsatı (704 m²) bulunmaktadır.
- Hâlihazırda yapımı devam eden projenin kaba inşaatı tamamlanmış durumdadır.
- Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Bahçelievler Mahallesi, 295. Sokak, No: 17, ORDU adresindeki Ar-Fen Yapı Denetim Limitet Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0452 250 00 30'dur. Projeye ait son 3 adet yapı denetim raporu raporu ekinde sunulmuştur.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “projeler” başlığı altında bulunmasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Tapu kayıt incelemesi

- Taşınmazın 1/2 hissesi Vicdan CANDAN ve 1/2 hissesi Rahmi CANDAN adına kayıtlı iken 20.11.2013 tarihinde intikal işlemi ile mülkiyet; Rahmi CANDAN (1/2 hisse), Ayşe KAYA (1/16 hisse), Rahmi CANDAN (1/16 hisse), Nevşin AKSOY (1/16 hisse), Temel Rahmi ÇEBİ (1/16 hisse), Rasim ÇEBİ (1/16 hisse), Emine ÖZKAL (1/16 hisse), Fatih ERDOL (1/32 hisse), Figen DEMİRBAĞ (1/32 hisse), Şermin ÇEBİ (1/64 hisse), Mehmet ÇEBİ (1/64 hisse), Melike ÇEBİ (1/64 hisse) ve Simgе Çebi ÇÜRÜKSULU (1/64 hisse) şeklinde geçmiştir.
- 05.12.2013 tarih ve 20053 yevmiye no'lu satış işlemi ile tam mülkiyet Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

Belediye incelemesi

Taşınmaz arsasının daha önceki yüzölçümü 123,05 m² iken 06.01.2014 tarihinde yol kısmının bedelsiz kamuya terk işlemi ile yüzölçümü 112,80 m² olmuştur. Taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.e) Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi

Taşınmaz için şirketimizce daha önce düzenlenmiş bir adet değerlendirme mevcut olup son rapora ilişkin bilgiler ektedir.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi'nde, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parsel üzerinde yer alan ve halihazırda inşaatı devam eden 41 kapı no'lu fast food restoranı projesidir.

Halihazırda projenin kaba inşaatı tamamlanmış olup ince inşaat işleri sürmektedir. İnşaatın genel tamamlanma seviyesi yaklaşık % 60'tır.

Taşınmaz köşe parsel konumunda olup İsmet Paşa Caddesi ve 308. Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yakın çevrede zemin katları dükkân ve mağaza, normal katları ise ofis veya mesken amaçlı olarak kullanılan 4 - 6 katlı binalar yer almaktadır.

Taşınmazın cepheli olduğu İsmet Paşa Caddesi trafiğe kapalı olup yoğun bir yaya trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri selbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Altınordu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Altınordu Belediyesi.....	:	1 km
19 Eylül Stadyumu.....	:	1 km
Altınordu Kaymakamlığı.....	:	1,5 km
Fatsa.....	:	41 km
Giresun.....	:	46 km
Ünye.....	:	62 km
Samsun Çarşamba Havaalanı.....	:	132 km
Samsun.....	:	151 km
Trabzon.....	:	178 km

6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- Yüzölçümü **112,80 m²**dir.
- Dörtgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- İsmet Paşa Caddesi ve 308. Sokak'a cephelidir.
- Üzerinde inşaat halinde bir adet bina yer almaktadır.
- Bölge 3. derece deprem bölgesidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

6.c) Açıklamalar

- Proje inşaatına 2014 yılı Haziran ayında başlanmış olup 2015 yılı Ocak ayı itibariyle tamamlanması planlanmaktadır.
- Halihazırda kaba inşaat tamamlanmış olup ince inşaat işleri sürmektedir.
- İnşaatın genel tamamlanma seviyesi yaklaşık % 60'tır. Seviye tespit formu ektedir.
- Toplam inşaat alanı **704 m²**dir.
- Bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Yapının katlara göre planlanan kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

KAT	KULLANIM FONKSİYONU
Bodrum	Müştemilat odaları ve kazan dairesi
Zemin	Restoran ve mutfak
1 ilâ 4. normal katlar	Restoran ve WC'ler

- Halihazırda iç hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarlar ve tavanlar brüt betondur.
- Duvarlar henüz örülmemiş durumdadır.
- Katlar arası ulaşımı sağlayan merdivenlerin zeminleri mermer kaplıdır.
- Binada yangın merdiveni ve asansör mevcut olup asansör ray ve kabin montajı henüz yapılmamıştır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin yapımının tamamlanması halinde "**fast food restoranı**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde, 2009 - 2013 yıllarının tamamında ve 2014 yılının ilk 11 ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2014 yılının kalan kısmı ve 2015 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Ordu İli

- Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda ise Giresun ile sınırlıdır.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilin toplam nüfusu 731.452'dir.
- Yüzölçümü 5.963 km²'dir.
- Merkez ilçeye beraber toplam 19 ilçe, 53 belde ve 481 köy vardır.
- Karadeniz Otoyolu üzerinde yer almaktadır. Bu yol il merkezinden geçmektedir.
- Sanayi çok gelişmemiştir. Ancak Sagra Çikolata Fabrikası, Altaş Yağ Sanayi ve Çamsan Poyraz Laminat Parke gibi büyük ölçekli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Ordu ili fındık, çikolata ve fındık yağı gibi besin gruplarında gelişmiştir.
- Ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık arsalar

LOKASYON	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	LEJANT / YAPILAŞMA ŞARTLARI	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² SATIŞ DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
İsmetpaşa Caddesi, 249 ada, 1 no'lu parsel	175,00	Ticaret Alanı / 5 kat	8.000.000,-TL	45.715,-TL	0452 223 12 25
Süleyman Felek Caddesi, 204 ada, 2 no'lu parsel	213,56	Ticaret Alanı / 5 kat	4.805.000,-TL	22.500,-TL	0452 223 12 25
Süleyman Felek Caddesi	450,00	Ticaret Alanı / 5 kat	9.000.000,-TL	20.000,-TL	0452 223 12 25

Kiralık binalar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK AYLIK M ² KİRA DEĞERİ	İLGİLİ TELEFON
İsmetpaşa Caddesi	600	Tek katlı	23.000,-TL	38,35 TL	0452 223 12 25
Zübeyde Hanım Caddesi	480	6 katlı	8.000,-TL	16,65 TL	0452 223 12 25
Süleyman Felek Caddesi	1.600	7 katlı	55.000,-TL	34,40 TL	0452 223 12 25

Not: Belirtilen aylık kira değerleri halihazırda kiracıları tarafından ödenen aylık kira bedelleridir.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yoğun yaya trafiğinin olduğu İsmet Paşa Caddesi üzerinde yer alması,
- Bölgenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Mevcut imar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgenin genel otopark sorunu,
- Global piyasalarda yaşanan kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Rapora konu projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje inşaat halinde olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**, yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Projenin yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Arsa değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

I- Arsa değeri

Arsanın değerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde rapor konusu proje arsasının bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve rapor konusu proje arsası için m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellikler ve altyapı imknları gibi kriterler dhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık arsaların analizi:

şEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	m ² Değeri (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel zellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	45.715	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	36.572
Emsal 2	22.500	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	20.250
Emsal 3	20.000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.000
						Ortalama Emsal	~ 24.940

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu taşınmaz arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti dikkate alınarak m² değeri için **24.940,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu taşınmaz arsasının toplam pazar değeri:

112,80 m² x 24.940,-TL/m² \cong (2.813.232) **2.815.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri

İnşaat yatırımının değerlendirmeye esas m² bedeli (kârı havî satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılaş tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	YAPI SINIFI	KULLANIM ALANI (M ²)	KÂRI HAVÎ M ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Restoran binası	III-B	704	505	355.000

Not: Yapının sınıfı III-B olup ekte sunulan 2014 yapı maliyet listesine göre m² inşaat maliyeti 650,-TL'dir. Genel inşaat tamamlanma seviyesinin % 60 oluşu dikkate alınarak birim maliyet; 650,-TL x 0,60 = 390,-TL olarak belirlenmiştir. Bu birim değer üzerine % 30 yatırımcı satış kârı eklenerek kârı havî m² değeri ~ 505,-TL olarak hesaplanmıştır.

Özet olarak taşınmazın mevcut durumuyla toplam pazar değeri:

Arsa değeri..... : 2.815.000,-TL
İnşaat yatırımının mevcut durumuyla değeri..... : 355.000,-TL olmak üzere
TOPLAM 3.170.000,-TL'dir.

10. TAŞINMAZIN YAPIMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

10.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

I - Arsa değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımının tamamlanması durumundaki değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

I- Arsa değeri

Raporun (9.a) bölümünde arsa değeri **2.815.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

II- Arsa üzerindeki inşaat yatırımının tamamlanması durumundaki değeri

İnşaat yatırımının yapımının tamamlanması durumundaki değerlendirmeye esas bugünkü m² bedeli (kârı havî satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve planlanan nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	YAPI SINIFI	KULLANIM ALANI (M ²)	YAPININ TAMAMLANMIŞ HALİYLE BUGÜNKÜ KÂRI HAVİ M ² DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Restoran binası	III-B	704	845	595.000

Not: Yapının sınıfı III-B olup ekte sunulan 2014 yapı maliyet listesine göre m² inşaat maliyeti 650,-TL'dir. Bu birim değer üzerine % 30 yatırımcı satış kârı eklenerek yapının bugün tamamlanması durumundaki kârı havî m² değeri 845,-TL olarak hesaplanmıştır.

Özet olarak taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri;

Arsa değeri.....: 2.815.000,-TL

İnşaat yatırımının tamamlanması durumundaki değeri.: 595.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 3.410.000,-TL'dir.

10.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsa dâhil bugünkü toplam finansal değeri hesaplanmaktadır.

Kiralık emsallerin analizi:

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	Aylık m ² Kira Değeri (TL)	Konum	Büyükük	Mimari Özellik	İnşaat Kalitesi	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	38,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	38,35
Emsal 2	16,65	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	19,27
Emsal 3	34,40	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	37,93
Ortalama Emsal							31,85

Varsayımlar ve kabuller:

- **Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas alan 704 m²'dir.
- Piyasa araştırmaları ve emsal analizinden hareketle 2014 yılı için aylık ortalama m² kira değeri 31,85 TL, aylık toplam kira değeri ise; 704 m² x 31,85 TL \cong **22.420,-TL (~ 9.655,-USD)** olarak belirlenmiştir. (Halihazırda konu taşınmaz 27.12.2013 tarihli kira sözleşmesi ile TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne 10 yıl süre ile kiralanmış olup kira sözleşmesinde asgari aylık kira bedeli 10.000,-USD + KDV olarak belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin bir örneği ekte sunulmuştur)
- Aylık kira gelirinin 2015 ve takip eden yıllarda % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı :**

İnşaatın 2015 yılı Ocak ayında tamamlanacağı dikkate alınarak doluluk oranı 2015 yılı Şubat ayı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler :**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Kira Geliri Paylaşımı:**

Kira gelirinin tamamının mal sahibine ait olacağı kabul edilmiştir.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı sıfır (0) olarak alınmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **1.708.721,-USD (~ 3.960.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

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

10.c) Projenin yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri hakkında değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre projenin yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet yaklaşımı	3.410.000,-TL
Gelir İndirgeme	3.960.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Öte yandan maliyet yaklaşımı yönteminde yer alan arsa ve bina bileşenlerinin değerleri daha objektif ve reel veriler doğrultusunda tespit edilebilmektedir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri için **3.410.000,-TL** takdir olunmuştur.

11. TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ AYLIK KİRA DEĞERİ

Raporun (10.b) bölümünde taşınmazın yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam aylık kira değeri **22.420,-TL** olarak belirlenmiştir.

12. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun 10. bölümünde değerlemeye konu taşınmazın yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazın brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
3.410.000	22.420	269.040	~ 7,89

13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapının planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Projenin mevcut durumuyla toplam pazar değeri	3.170.000	1.365.000	1.115.000
Projenin yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	3.410.000	1.470.000	1.200.000
Projenin yapımının tamamlanması durumundaki aylık kira değeri	22.420	9.655	7.890

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

Projenin mevcut durumuyla KDV dâhil toplam pazar değeri 3.740.600,-TL, yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü KDV dâhil toplam pazar değeri 4.023.800,-TL ve yapımının tamamlanması durumundaki bugünkü KDV dâhil aylık kira değeri ise 26.455,60 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2014

Rapor revize tarihi: 14 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2014)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Coğrafi bilgi sistemi parsel krokisi
- Tapu sureti
- Tapu kayıt belgesi
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı
- Eski binaya ait yıkım izin formu ve ilgili belediye yıkım izin yazısı (2 sayfa)
- Mimari proje fotoğrafları (21 sayfa)
- Son 3 yapı denetim hakediş raporu (3 sayfa)
- Kira sözleşmesi (5 sayfa)
- 2014 yapı maliyet listesi (4 sayfa)
- Seviye tespit formu
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce şirketimizce hazırlanmış olan son 3 rapor listesi (1 sayfa)