ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2013

R. No: 2013REV835

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 **30.12.2013** tarihinde **2013REV835** 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 değerleme 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 değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No : FS 509685

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 mevkii, 21 pafta, 1713 parsel no'lu "Tarla" vasıflı, 15.850,00 m^2 yüzölçümüne sahip, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz , 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.

30.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
790.000.-TL	**370.000 - USD**
(Yediyüzdoksanbin.-Türk Lirası)	**(Üçyüzyetmişbin.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
932.200 -TL	**436.600 - USD**
(Dokuzyüzotuzikibinikiyüz.- Türk Lirası)	**(Dörtyüzotuzaltıbinaltıyüz.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
3.487 -TL	**1.614 - USD**
(Üçbindörtyüzseksenyedi.- Türk Lirası)	**(Binaltıyüzondört.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
4.114 -TL	**1.904 - USD**
(Dörtbinyüzondört.- Türk Lirası)	**(Bindokuzyüzdört.- Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- 1 USD= 2,1604TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine gore hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Ozan KOLCUOĞLU **Değerleme Uzmanı (402293)**	**Hüsniye BOZTUNÇ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)**

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 Yaklaşımı 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı 8
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri 9
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 15
BÖLÜM 4 17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 17
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 18
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş 19
4.5 Hukuki Sorumluluk 19
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 19
BÖLÜM 5 21
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 21
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 21
5.2 Gayrimenkulün Mevcut Durumu 22
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 22
BÖLÜM 6 24
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 24
BÖLÜM 7 26
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER 26
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 26
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 26
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 26
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi 28
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 28
BÖLÜM 8 30
SONUÇ 30
BÖLÜM 9 32
EKLER 32

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde, 2013REV835 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu aşağıda tapu bilgileri belirtilen gayrimenkulün 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU ve sorumlu değerleme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.02.2013 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 03.10.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2011A511	2012REV812
Raporu Hazırlayanlar	Simge SEVİN AKSAN – Makbule YÖNEL MAYA	Simge SEVİN AKSAN – Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	**710.000.-TL***	**740.000.-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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme 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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. 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 Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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 bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun 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, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı 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.

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

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 değerleme 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.
- Gayrimenkulun 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

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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.

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.

2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tır.

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. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'ı ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

2008 yılının başlarında 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 göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

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.

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 Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütekabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının(BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

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 ili, 3.626 km² genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km²), ikinci küçük il durumuna gelmiştir. İlde biri büyükşehir ve ikisi alt kademe olmak üzere toplam 45 belediye ve 245 köy bulunmaktadır.

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 gelişememiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarette 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 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.

Kocaeli ilinin 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre kentsel nüfusu 1.527.407 kişi, kırsal nüfusu 107.284 kişi ve toplam da 1.634.691 kişi olarak tespit edilmiştir.

2012 Yılı Adrese Dayalı Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	2007	Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2012	Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	543.864	38	107.284	7
Kentsel Nüfus	894.243	62	1.527.407	93
Toplam	1.437.926	100	1.634.691	100

3.2.2 Dilovası İlçesi

Gebze ilçesinin 8 km doğusunda, İzmit'in 25 km batısında yer alır. Kocaeli Yarımadası'nın güney kıyı şeridinde yaklaşık 2000 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. 2008 ylında çıkan kararla Gebze'den ayrılıp ilçe olmuştur.

Dilovası, adını Diliskelesi sahilinde karanın denize doğru yaptığı dil şeklindeki çıkıntıdan almaktadır. Diliskelesi'nin en önemli özelliği İzmit Körfezi'nin karşı kıyıya en yakın yerinin burada olmasıdır. Hersek burnu ile Diliskelesi arasındaki deniz mesafesi çok kısa olduğu için Roma, Bizans ve Osmanlı imparatorlukları zamanında önemli yerleşim yeri olan Bursa ve İznik'e en kısa ve hızlı yoldan ulaşım bu noktadan sağlanmıştır.

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.

2012 Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre Dilovası'nın nüfusu 42.292'sı kentsel, 2.689'u kırsal olmak üzere toplam 44.981 kişidir.

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 faliyet gösteren sanayi kuruluşlarından bazıları Türkiyenin en büyük sanayi kuruluşları sıralamasında ilk sıralarda yer almaktadır. Uluslararası birçok markanın da üretim yeri Dilovası'dır.

Dilovası ilçesinde kurulan Organize Sanayi Bölgeleri yaklaşık 2.200 hektarlık sanayi alanını kapsamaktadır. Dilovası OSB'de 193 sanayi kuruluşu ve 20.000 çalışanı ile ülke ekonomisine önemli katkıda bulunmaktadır.

Dilovası ilçesinde faliyet gösteren OSB'ler Dilovası OSB (822 hektar), Kimyacılar OSB (226 hektar), Makinacılar OSB (540 hektar), Gebze Kömürcüler OSB (120 hektar), Mermerciler Sanayi Sitesi (470 hektar)'dir.

Dilovası D-100 Karayolu, TEM Karayolu ve demiryolu taşımacılığına uygun bağlantılarıyla, özellikle bölge sınırlarında bulunan 9 adet kuru ve sıvı yük tahmil ve tahliyesine uygun yüksek liman kapasitesiyle yatırımcılar için cazip bir OSB olmuştur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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, 11:40 saat, 10.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler ve rapor eklerinde sunulan onaylı takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

<u>21 ada, 1713 parsel no'lu taşınmaz;</u>

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.948 m^2'lik daimi irtifak hakkı vardır. (26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile)
- TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 4.400 m^2 '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 değerleme 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.

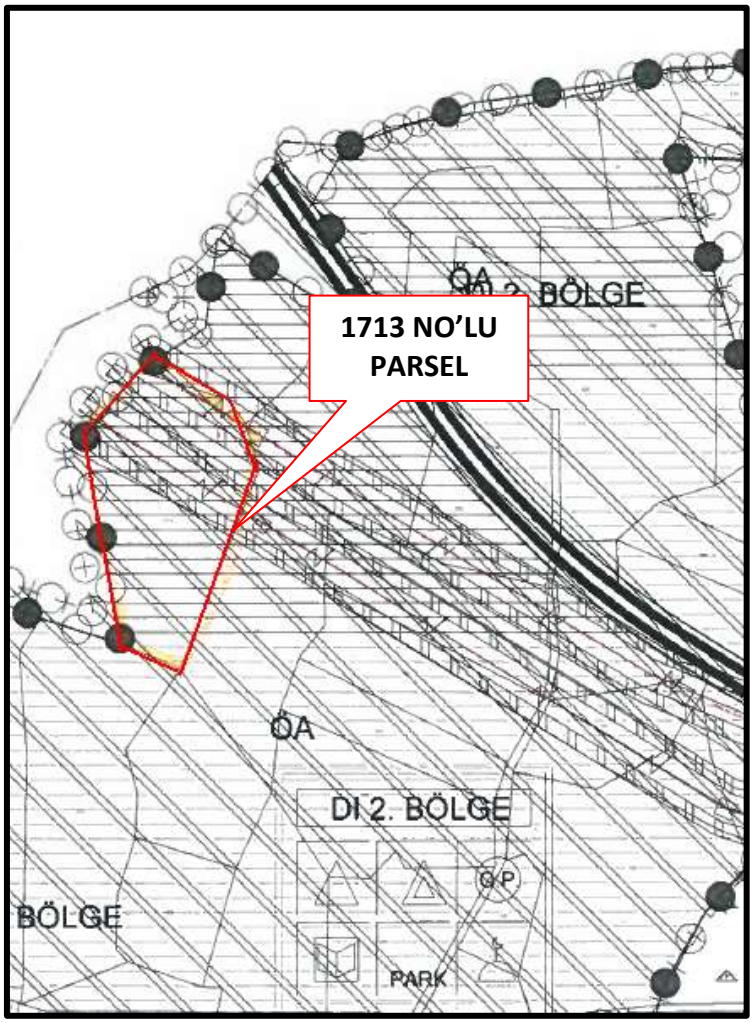
Kocaeli ili, Dilovası Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 10.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler ve ayrıca rapor eklerinde sunulan 08.10.2012 onay tarihli imar durumu belgesine göre, değerleme konusu parsele ait bilgiler aşağıda listelenmiştir:

- **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 üzerinden geçen enerji nakil hatları ile ilgili bir uygulama olduğu ve bu şerhin ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine gore 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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 parsel, Dilovası/ KOCAELİ.

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

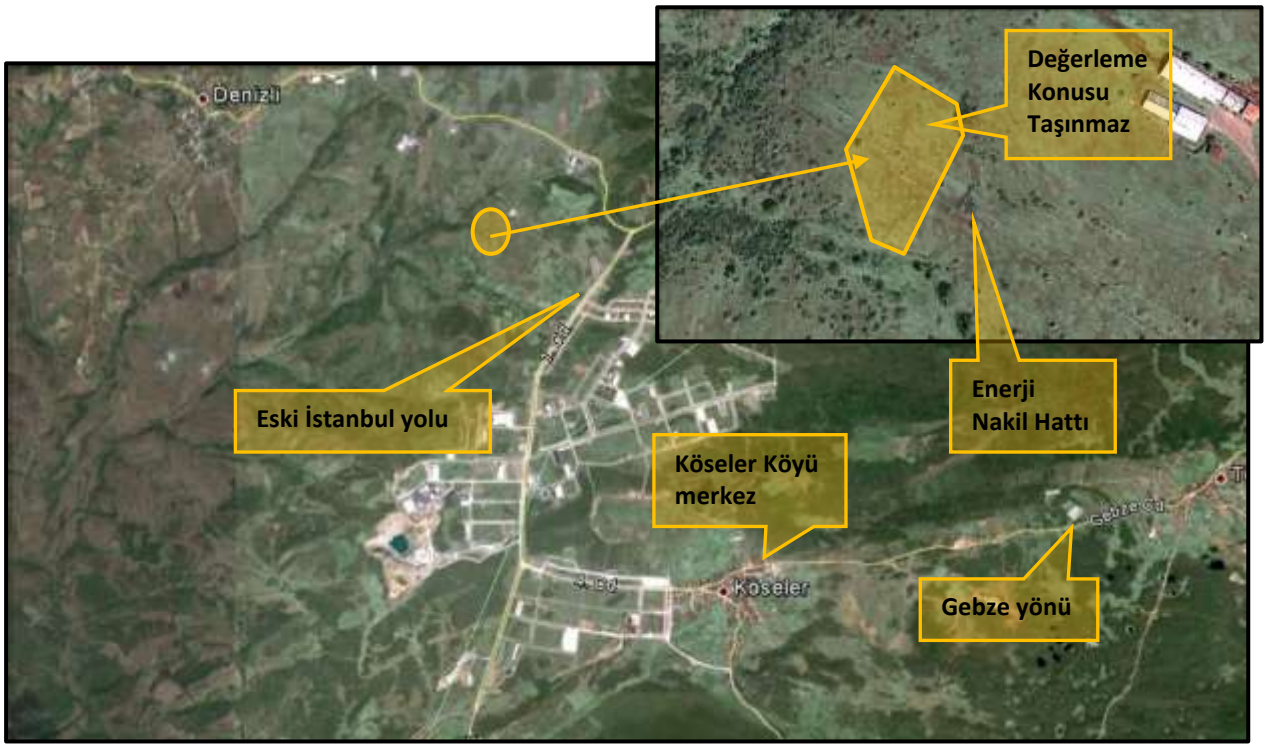
Söz konusu taşınmaza ulaşım için; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi'ne bağlı Köseler Köyü'ne vardıktan sonra İstanbul Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi'ne doğru devam edilir. Mermeciler Organize Sanayi Bölgesi sol kol üzerinde konumlanmış olarak geçildikten sonra eski İstanbul Yolu'na doğru devam edilir. 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 m^2 '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.*

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 m^2 olan 1713 no'lu parseldir.

Değerleme çalışmasının yapıldığı tarih itibariyle 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 parsele ait kadastral bir yol henüz belirlenmemiş olup, parsele 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 m^2'lik ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiyo no ile TEAŞ lehine 4400 m^2'lik daimi irtifak 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 m^2 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, parsele 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

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 kullanımıdır. 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 gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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"** kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ 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.	× Taşınmazın bulunduğu bölgeden ve üzerinden geçen enerji nakil hattı sebebiyle TEK ve TEAŞ kuruluşları lehine 6.348 m^2'lik kısmında daimi irtifak hakları bulunmaktadır. × Taşınmaz bulunduğu bölge itibariyle jeolojik önlemli alanlar içerisinde kalmaktadır. × Bölgeye ait altyapı henüz tam olarak inşa edilmemiştir.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ 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 kıymetleneceği ve reklam kabiliyetinin artabileceği düşünülmektedir.	× 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 değerleme çalışmasında gayrimenkül 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.

➢ **<u>Satılık Arsa Emsalleri:</u>**

- Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Köseler Köyü'nde, konu taşınmazla benzer şartlarda, 1/5.000'lik planda konut alanında kalan tarla vasıflı parsellerin 60-70 TL/m^2 aralığında işlem gördüğü köy halkından öğrenilmiştir. (60-70 TL/m^2, 27,8-32,4 USD/m^2)
- Köy halkından öğrenilen bilgilere, göre, değerleme konus taşınmaz ile aynı imar haklarına sahip, konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yola cephesi bulunmayan ve üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen 11.528 m^2 yüzölçümlü arsanın 735.000 TL bedelle, yakın zaman önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. (64 TL/m^2, 29,6 USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köseler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip ancak üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, 5.250 m^2 yüzölçümüne sahip parselin 367.500 TL fiyatla satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. (70 TL/m^2, 32,4 USD/m^2)

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köseler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip ancak üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, 4.700 m^2 yüzölçümüne sahip parselin 352.500 TL fiyatla satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. (75 TL/m^2, 34,72 USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köseler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip ancak üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, 12.210 m^2 yüzölçümüne sahip parselin 854.700 TL fiyatla satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. (70 TL/m^2, 32,40 USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Köseler Köyü'nde, aynı imar haklarına sahip ancak üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, 15.240 m^2 yüzölçümüne sahip parselin 915.000 TL fiyatla satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. (60 TL/m^2, 27,78 USD/m^2)
- Köy halkından edinilen bigilere göre, konu taşınmazlara yakın konumda , Eski İstanbul Yolu'nun kuzeyinde yer alan, 12.000 m^2 yüzölçümlü, üzerinden enerji nakil hattı geçmeyen, konu taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip, yola çok daha yakın noktada konumlu olan taşınmazın, 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (92 TL/m^2, 42,59 USD/m^2)
- Söz konusu bölgede, Köseler Köyü muhtarından elde edilen bilgilere göre tarla kira fiyatlarının dönümde 200-250 TL civarlarında olduğu öğrenilmiştir. (0,2-0,25 TL/m^2/ay)

SATILIK EMSALLERİ TABLOSU				
Emsal No	**Alanı (m²)**	**Lejandı**	**Fiyat (TL/m²)**	**Açıklama**
1	-	1/5.000'lik planda konut	60-70	Ortalama satış aralığı
2	11.528	1/5.000'lik planda konut	64	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
3	5.250	1/5.000'lik planda konut	70	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
4	4.700	1/5.000'lik planda konut	75	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
5	12.210	1/5.000'lik planda konut	70	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
6	15.240	1/5.000'lik planda konut	60	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
7	12.000	1/5.000'lik planda konut	92	Satılık. Üzerinde enerji nakil hattı yok
9	-	Tarla	0,2	Ortalama tarla kirası

✓ **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 **50 TL/m^2** olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (21 pafta 1713 No'lu Parsel)				
1 m² Arsa Değeri	50,00	.-TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	15.850,00	m²		
Arsa Değeri	792.500	.-TL	**792.500,00**	**.-TL**
TOPLAM DEĞER			**792.500,00**	**.-TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)			**790.000,00**	**.-TL**
TOPLAM DEĞER (USD)			**366.830,22**	**.-USD**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)			**370.000,00**	**.-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 (m²)	Birim Değer (TL/m^2)	Aylık Kira Geliri(TL)	Yıllık Kira Geliri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
15.850,00	0,22 TL	3.487,00	41.844,00	0,055	760.800,00
TOPLAM DEĞER					760.800,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					**761.000,00**

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulun bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer KDV hariç **790.000.-TL (Yediyüzdoksanbin.-Türk Lirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer KDV hariç **761.000.-TL (Yediyüzaltmışbirbin.-TürkLirası)**'dır.

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 değerleme konusu taşınmazın piyasa değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **790.000.-TL (Yediyüzdoksanbin.-Türk Lirası))** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8
SONUÇ

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, mevkide 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.

30.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
790.000.-TL	**370.000 - USD**
(Yediyüzdoksanbin.-Türk Lirası)	**(Üçyüzyetmişbin.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
932.200 -TL	**436.600 - USD**
(Dokuzyüzotuzikibinikiyüz.- Türk Lirası)	**(Dörtyüzotuzaltıbinaltıyüz.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
3.487 -TL	**1.614 - USD**
(Üçbindörtyüzseksenyedi.- Türk Lirası)	**(Binaltıyüzondört.- Amerikan Doları)**

30.12.2013 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
4.114 -TL	**1.904 - USD**
(Dörtbinyüzondört.- Türk Lirası)	**(Bindokuzyüzdört.- Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- 1 USD= 2,1604.-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine gore hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme 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 engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Ozan KOLCUOĞLU **Değerleme Uzmanı (402293)**	**Hüsniye BOZTUNÇ** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)**

BÖLÜM 9
EKLER

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