

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYSERİ İLİ-TALAS İLÇESİ

833 ADA 1 PARSEL

ARSA NİTELİKLİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-021-GYO-005

Değer Tarihi:30.12.2016

Rapor Tarihi: 02.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02.01.2017
Rapor No	:	2016-021-GYO-005
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833 Ada 1 Parsel no'lu, 1.185,87m ² Yüzölçümlü, "Arsa" Nitelikli Gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değeri Tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.185,87 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı, E:0,60

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	4.675.000 TL	1.344.009 USD
KDV Dâhil	5.516.500 TL	1.585.930 USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Değerleme raporunda döviz kuru olarak 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL kullanılmıştır.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. (Kur hakkındaki açıklama raporun 4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm bölümünde ayrıntısı ile belirtilmiştir.)

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusugayrimenkulveya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	10
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	11
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	12
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	14
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	18
4.4	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	20
5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
5.1	Kayseri İli.....	23
5.2	Talas İlçesi.....	25
5.2.1	Talas Gayrimenkul Piyasası.....	26
6	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	27
6.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	27

6.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	29
6.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	29
6.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	29
6.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
6.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	30
6.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	30
6.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	30
6.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	30
6.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	31
6.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	31
6.4.1	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	31
7	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	32
7.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	32
7.2	Swot Analizi	32
7.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	33
7.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	33
7.4.1	Emsal Yaklaşımı	33
7.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	35
7.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı	36
7.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	39
7.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	39



7.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	39
7.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	39
8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	40
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
8.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
9	SONUÇ.....	41
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
9.2	Nihai Değer Takdiri	41
10	EKLER.....	42



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi :02.01.2017

Rapor Numarası :2016-021-GYO-005

Raporun Türü :Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833 Ada 1 Parsel no'lu, 1.185,87 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan :Lisanslı Değerleme Uzmanı, Serkan TANRIÖVER

Raporu Kontrol Eden :Lisanslı Değerleme Uzmanı, Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı :Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı :Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 26.09.2016 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İSTANBUL

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Ata GYO A.Ş.

Müşteri Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş /
İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi, 833 Ada 1 Parsel no'lu, 1.185,87 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan arsa değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

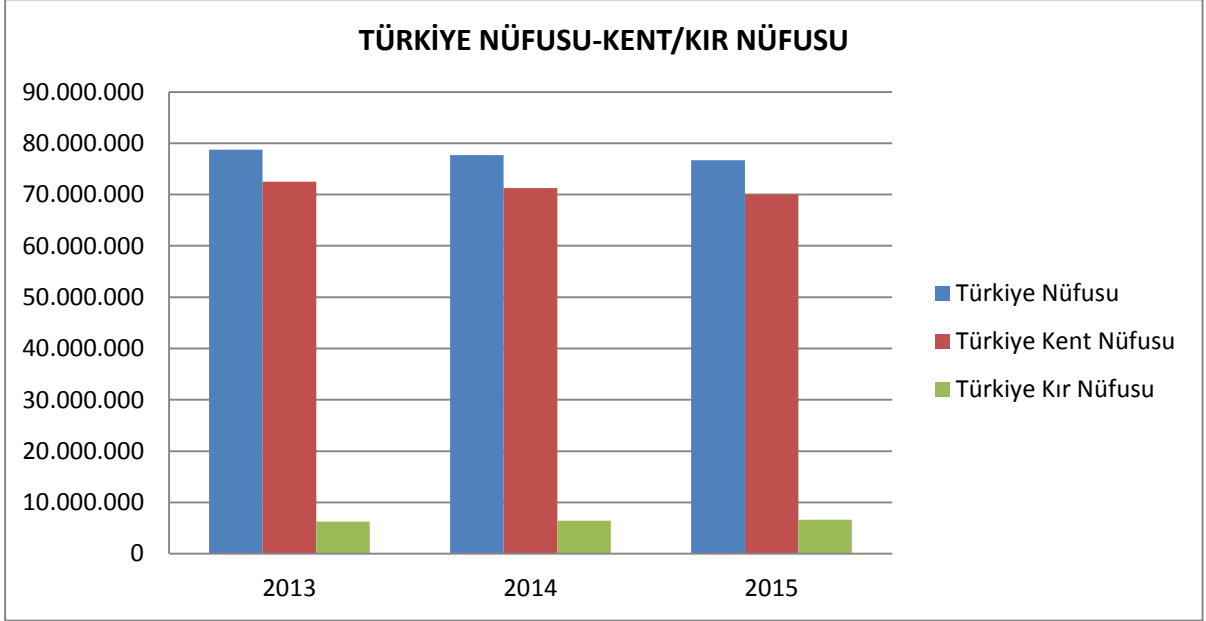
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,3'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2015'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir. Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun % 92,10'u il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 31'dir. Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli ölçeğinde incelenmiştir. 2013, 2014 ve 2015 verileri karşılaştırılmıştır.

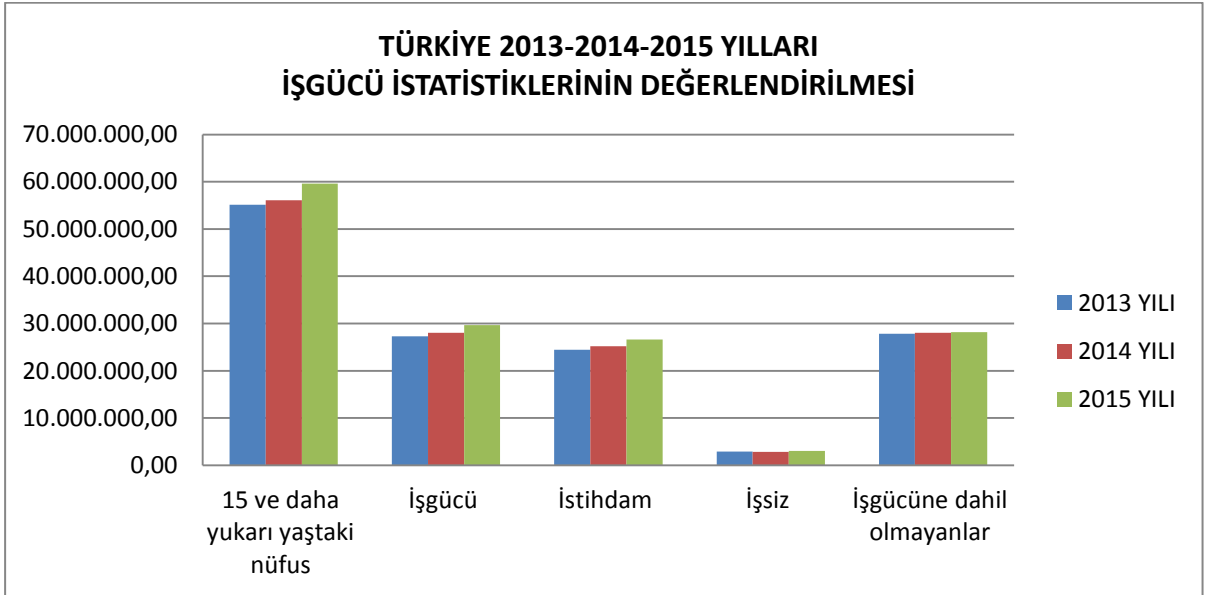
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00	28.036.000,00	29.678.000,00
İstihdam	24.433.000,00	25.194.000,00	26.621.000,00
İşsiz	2.890.000,00	2.841.000,00	3.057.000,00
İşgücüne dahil olmayanlar	27.846.000,00	28.048.000,00	28.176.000,00
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,50	50,00	51,30
İstihdam Oranı (%)	44,30	44,90	46,00
İşsizlik Oranı (%)	10,60	10,10	10,30
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,90	12,30	12,60
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,70	19,00	19,30

2013, 2014 ve 2015 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

2013, 2014 ve 2015 verilerine bakıldığında Türkiye geneli nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Buna bağlı olarak işsiz, işgücüne dahil olmayan nüfus da artmaktadır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013-2014-2015 nüfus verilerinin Türkiye geneli incelenmesidir. 2016 Yılında 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun, işgücü, istihdam nüfusunun arttığı, işsiz ve işgücüne dahil olmayan nüfusun ihmal edilebilir düzeyde arttığı gözlenmiştir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

Küreselleşme ve ülke ekonomilerinin birbiri ile olan bağlarının giderek artması sonucunda dünya ekonomisindeki her türlü önemli gelişmenin takip edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Küresel ekonomik krizlerde öncelikli sorun, gelişmiş ülkelerin çoğunda yaşanan deflasyonist (fiyatlar genel seviyesindeki düşüş) süreç ve buna bağlı farklı boyutlarda görülen resesyondur (durgunluk-negatif büyüme). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kendi içlerinde enflasyonist (fiyatlar genel seviyesinde yaşanan artış) ve düşük büyüme sorunları ile karşılaşmaktadır. Her ülkede ilgili durumların boyutları farklı özellikler ve nedenler arz etmekte olup standart bir reçete ile çözülmesi oldukça güçtür.

Küresel kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp, aynı zamanda ‘uluslararası fon hareketleri’ için de başlıca yol gösterici olmuştur. Bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Krizin hemen ardından ABD Merkez Bankası Fed oldukça hızlı bir biçimde ‘genişletici para politikası’ araçlarını kullanmaya başlamıştır. Bu amaçla faiz indirimi, tahvil alımları, finansal sistemin varlık alımları ile fonlanması ve kredi mekanizmalarının etkin hale getirilmesi gibi pek çok yöntem uygulanmıştır. Bu tip bir para politikası sayesinde; finansal istikrarın sağlanması, yatırım ve tüketimin uyarılması ile nihai hedef olan büyümenin sağlanıp depresyondan (kriz) çıkış hedeflenmiştir.

Fed’in krizden çıkmak için uyguladığı politikalar alışılmışın dışında özellikler taşımakla kalmayıp uygulamadaki farklılıkları da dünyadaki diğer merkez bankaları içinde izlenmesi gereken bir durumu ortaya çıkarmıştır. Krize çabuk tepki gösteren ve karar alma mekanizmaları daha hızlı olan Fed’i geçte olsa ECB (Avrupa Birliği Merkez Bankası) da takip etmeye çalışmıştır. Uzakdoğu’da ise Japon Merkez Bankası kendi ekonomisi için kronikleşmiş sorun olan deflasyon ile resesyondan önünü alabilmek için benzer politikalara başvurmuşlardır. ABD ekonomisinde yaşanan nispi toparlanmaya paralel olarak, Fed ‘parasal genişleme politikasından’ geri çekilmek amacıyla Aralık 2013 tarihi itibarı ile ‘tahvil geri alım tutarında’ azaltmaya başlamıştır. Sürecin beklenenden önce başlaması ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin (Türkiye, Brezilya, Arjantin, Endonezya, Hindistan gibi) öncelikle yerel para birimlerinde gerilemelerin yaşanmasına ardından da finansal piyasalarından kısa vadeli yatırım amacıyla gelen (Portföy Hareketi-Sıcak Para vb) fonların kısmen çıkışına neden olmuştur. ABD Merkez Bankasının ‘tahvil olarak piyasaya verdiği nakit akışı’ Ekim 2014’de sonlandırılmıştır.

2015 Eylül ayı Fed toplantısında Çin ve diğer gelişmekte olan ülkelere yönelik endişelerin doların daha fazla değerlenmesine ve emtiaların ise daha fazla değer kaybetmesine neden olduğu belirtilmiş ve



ekonomik görünüm, işgücü piyasası, enflasyon ve bunlara yönelik riskler değerlendirildiğinde, üyelerin biri hariç hepsi, mevcut şartların, ABD ekonomisinin güçlenmesine ve işgücü piyasasındaki atıl kapasitenin azalmasına karşın, faiz artışına gerek görülmediği belirtilmiştir.

Aralık 2015'te 10 yıllık aradan sonra çeyrek puan artışla faizi yüzde 0,25-yüzde 0,50 aralığına yükseltmiştir.

Ancak esas parasal genişlemenin sonunu getirecek olan 'faiz 'artışına geçiş ise 2015 yılı sonunda gerçekleşmiştir.

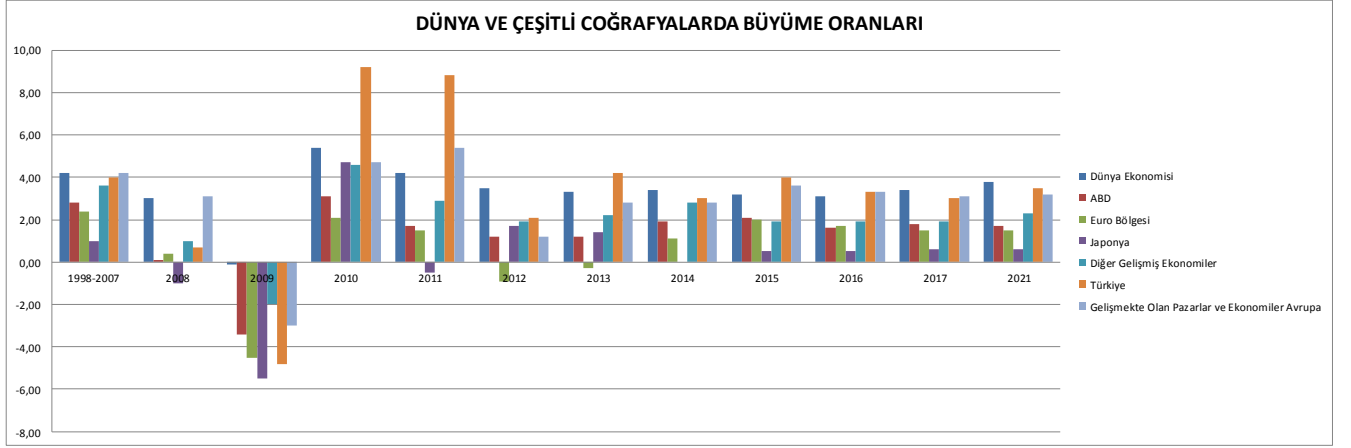
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

Son dönemde olağan davranışını sürdüren Fed, ekonominin kademeli faiz artırımlarına izin verecek şekilde iyileşmesini istemektedir. 2016 yılı bitmeden faiz artışına gitme yolunda ilerlediği öngörülmektedir.

2016 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2015 yılının % 0,10 altındadır. Nisan 2017 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda tahmin edilenin % 0,10 daha altındadır. 2017 yılında % 3,40, 2021 yılında ise dünya ekonomisinin % 3,80 büyüyeceği öngörülmüştür.

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007 Yılları	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2008 Yılı	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2009 Yılı	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2010 Yılı	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2011 Yılı	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2012 Yılı	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2013 Yılı	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2014 Yılı	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2015 Yılı	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2016 Yılı	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2017 Yılı	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2021 Yılı	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"ndan derlenmiştir.



Kaynak: 2016 Yılı ekim ayı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu”ndan derlenmiştir.

ABD 2009 yılındaki kriz sonucundaki % 3,40 oranındaki küçülme ile 2010 yılında yaklaşık % 3,10 düzeyinde büyümüştür. Yıllar içinde % 1 ve %2 arasında büyüme oranları görülmektedir.

EURO Bölgesi 2009 yılındaki krize bağlı olarak % -4,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 2,10, 2011 yılında ise % 1,50 büyümüştür. 2012 ve 2013 yıllarında ardarda küçülen bölge ekonomisi bu yıldan sonra % 1,00 ve % 2,00 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Japonya 2009 yılındaki % -5,50 küçülmeye bağlı olarak 2010 yılında % 4,70 oranında büyümüştür. 2011 yılında yeniden düşme eğilimi gösteren bölge ekonomisi 2014 yılında duraklama dönemi haricinde sürekli olarak düşük oranda büyüme oranlarına ulaşmıştır.

Diğer gelişmiş ekonomilerde 2009 yılındaki % 2,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda % % 1 ve % 3 oranında büyümüştür.

Gelişmekte olan ekonomilerin asya coğrafyasında her yıl yaklaşık % 6,30 ile 9,60 arasındaki oranlar ile büyüme gerçekleşmiştir.

Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa coğrafyasında büyüme Oranları (%) 2009 yılındaki % -3,00 oranındaki küçülme haricinde diğer yıllarda ortalama % 1,20 ile 5,40 arasında büyüme oranlarına ulaşmıştır. (Türkiye'de "gelişmekte olan pazarlar ve ekonomiler coğrafyasında sınıflanmıştır.)

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı “Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun” Ekim 2016 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Geçen aylardaki temel öngörülemez gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda “Brexit Rferandumundan çıkan ayrılık kararına piyasaların tepkisi şaşırtıcı şekilde yumuşak olmuştur. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.

- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı, gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikalar, pek çok gelişmekte olan ülke pazarını mücadele etmek ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler, gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir. Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir), Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Brexit oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek büyümenin % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de ekonomik yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmaktadır. Emtia ihracatçılarının daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmalarının ve iç çekişmelerin sonuçları politik anlaşmazlıklar ve jeopolitik gerginlikler olarak ortaya çıkmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında ekonomik iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklarda azalışlar beklenmektedir.

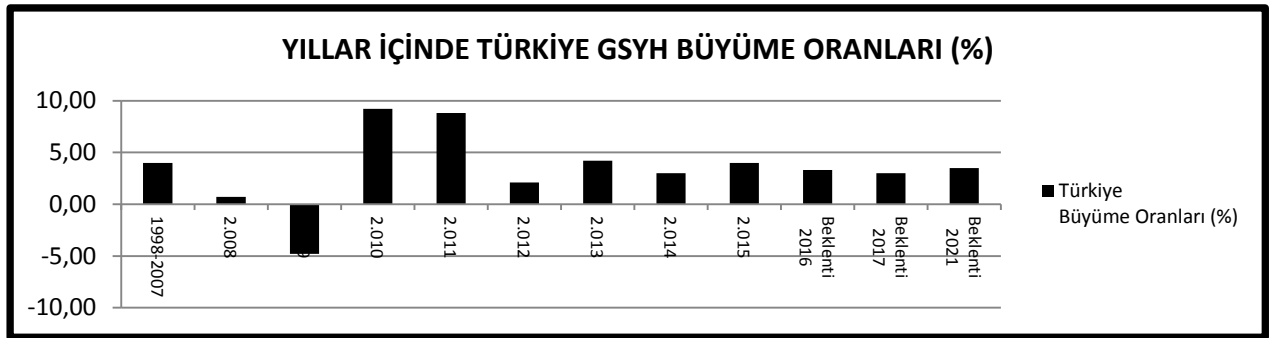
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bu yöntemi Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ve Türkiye aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır. Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüştür. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

Yıllar	1998-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
Türkiye GSYH Büyüme Oranları (%)	4,00	0,70	-4,80	9,20	8,80	2,10	4,20	3,00	4,00	3,30	3,00	3,50

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2016 sayısına göre Türkiye ile ilgili aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.

- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamasının oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.
- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı

Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı 12.12.2016 Tarihli “TL Tahvili” için % 11,45, “Euro Tahvili” için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82 oranları referans olarak alınmıştır.

- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

Tarih	USD Alış Kuru	USD Satış Kuru	Euro Alış Kuru	Euro Satış Kuru
13.12.2016 TL Değeri	3,4721	3,4784	3,6894	3,6960

Kaynak: 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru

- ✓ Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,4721 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,6894 TL olarak belirtilmiştir.
- ✓ Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir.

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır.

Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım mali sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaatsektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir. İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,

Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)

- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir. 2016 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmemesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılar konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir. Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75’ten % 80’e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER’in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV’nin yüzde 8’e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir. Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye’nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.1 Kayseri İli

Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nin güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yer olan Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede yer alan ilden İpek Yolu geçmektedir. Kayseri 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. İlin; doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir.



6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (06 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı) yürürlüğe girmesinden önceki dönemde ilçeler, mahalle ve köy sayıları ile bunların yüzölçümleri de irdelenmiştir. Bu dönemde ilde toplam olarak 49 adet belediye, 426 adet mahalle ve 394 adet köy yerleşimi bulunmaktadır. En çok mahalleye sahip olan ilçeler sırasıyla; 96 adet mahalle ile Kocasinan İlçesi ve 83 adet mahalle ile Melikgazi İlçesi ve en çok köy yerleşimine sahip olan ilçe ise 111 adet köy ile Pınarbaşı ve 45 adet köy ile Develi İlçesi olmuştur. 6360 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile 30 Mart 2014 tarihli yerel seçimlerden sonra belediye sayısı 17 - 1 büyükşehir ve 16 ilçe belediyesi; Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar ve toplam mahalle sayısı ise 820 olmuştur.

İlin toplam yüzölçümünün 16.917 km² ve 2013 yılında fiziksel nüfus yoğunluğunun 77 kişi olduğu görülmektedir. İlin toplam yüzölçümünün oldukça yüksek ve toplam nüfusun 2013 yılında 1.295.355 kişi olması nedeni ile fiziksel yoğunluğun düşük düzeyde kaldığı vurgulanmalıdır. İlin toplam yüzölçümü içinde % 19,52 oranı ve 3.300 km² alanı ile en büyük alana sahip olan ilçesi Pınarbaşı ve % 1,18 oranı ve 200 km² alanı ile en düşük alana sahip olan ilçesi ise Özvatan olarak belirlenmiştir. İlin merkez ilçelerinin (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, Talas ve İncesu) toplam il yüzölçümü içindeki payı % 21,00 olup, merkez ilçelerin yüzölçümlerinin İlin yüzölçümü içindeki payının düşük düzeyde kaldığı vurgulanmalıdır. İlde arazi-insan ilişkilerinin arazi varlığının lehine olduğu ve fiziksel, tarımsal ve hatta kentsel nüfus yoğunluğunun düşük düzeyde kaldığı açıkça görülmektedir.

İlin toplam yüzölçümü 1.691.700 hektar olup, bunun 671.000 hektarı tarım alanı, 668.700 hektarı mera alanı, 108.000 hektarı orman arazisi ve 244.000 hektarı diğer arazilerdir. Toplam alanın %39,66'sı tarım arazisi, %39,54'ü mera, %6,38'i orman ve %14,42'si diğer arazi türlerinden oluşmaktadır. İl ve ilçelerin yerleşim yerlerinin toplam alanının, il'in yüzölçümü içindeki payının % 14,42 olması, kentsel alanın gelişme eğilimini göstermesi bakımından önemli bir ölçüt olarak ele alınabilir. İlin yüzölçümü ülkenin toplam alanının % 2,2'lik kısmını kaplamakta ve il merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metre olarak ölçülmektedir.

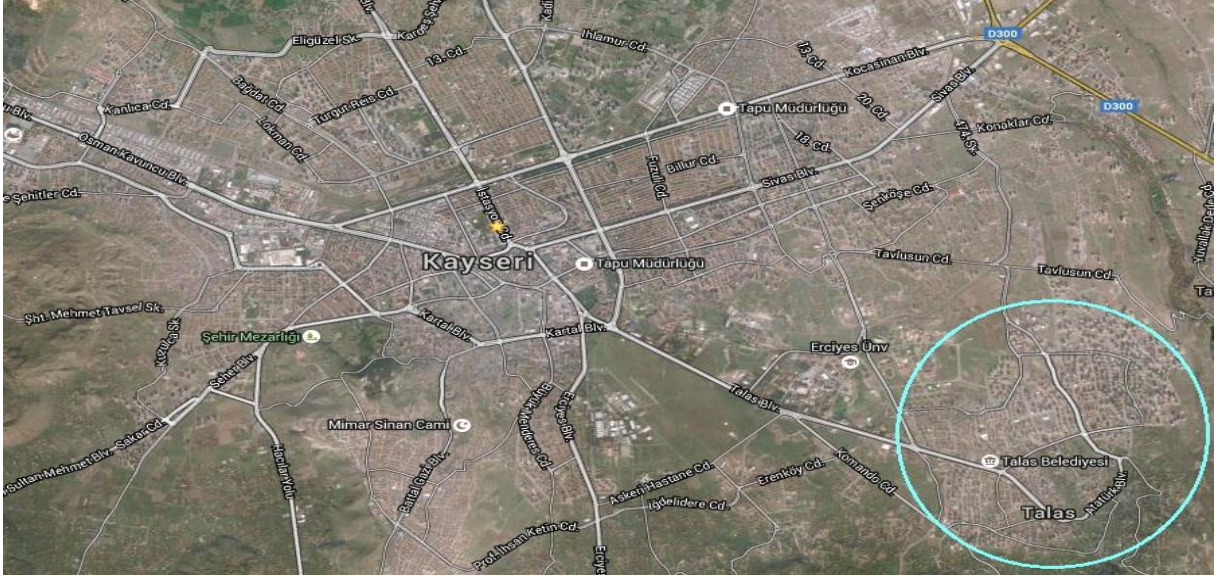
Konut ve diğer taşınmaz türlerinde talebi etkileyen unsurların başında demografi ve nüfusun gelişimi ile gelir düzeyi ve tasarruf eğilimleri gelmektedir. Bu nedenle öncelikle ilin demografi ve nüfus gelişmeleri ile eğilimleri değerlendirilmekte, ardından bu eğilimler ve kullanılan varsayımlara bağlı olarak nüfus öngörülere yapılmaktadır. Nüfus büyüklüğü verileri incelendiğinde, ilin nüfusu 2008, 2009 ve 2010 yıllarında artış göstermiş ve 2011 ile 2012 yıllarında azalmış ve 2013 yılında tekrar artış eğilimine girmiştir. Kayseri'nin ülke nüfusu içindeki payı 2007 yılında %1,65 iken, 2013 yılında %1,69 olmuştur. (Çizelge 5) İlde nüfus artış hızı ülke ortalamasının üzerinde seyretmektedir.

Yıllar	Nüfus Büyüklüğü		Kayseri Payı (%)	Nüfus Artış Hızı (% _o)	
	Kayseri	Türkiye		Kayseri	Türkiye
2007	1.165.088	70.586.256	1,65	-	-
2008	1.184.386	71.517.100	1,66	16,4	13,1
2009	1.205.872	72.561.312	1,66	18,0	14,5
2010	1.234.651	73.722.988	1,67	23,6	15,9
2011	1.255.349	74.724.269	1,68	16,6	13,5
2012	1.274.968	75.627.384	1,69	15,5	12,0
2013	1.295.355	76.667.864	1,69	15,9	13,7
2014	1.322.376	77.695.904	1,70	20,6	13,3
2015	1.341.056	78.741.053	1,70	14,0	13,45

Kayseri'nin Nüfus Büyüklüğü ve Ülke Nüfusu İçindeki Payı(Kaynak: TÜİK 2015 Verileri)

5.2 Talas İlçesi

Talas İlçesi; Kayseri İli'nin güneydoğusunda ve il'e 7 km mesafede Ali Dağının eteğinde yer alan bir ilçesidir. İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engebeli bir coğrafi yapıya sahiptir. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 2000 metre yükseklikte yer alan Ali Dağı; Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan Volkanik bir dağdır. Bitki örtüsü olarak çayır, mera ve otlaklarla kaplıdır.



İlçe'nin Cebir, Çömlekçi ve Kepez'de yaylaları bulunmaktadır. İlçe merkez nüfusunun çoğu memur, işçi ve emeklidir. İlçe halkının büyük bir kısmı daha önce çiftçilikle uğraşmış, ancak sulama suyunun yetersiz olması ve hızlı kentleşme sonucu ekilebilir arazilerin iskâna açılması nedeniyle çiftçilik ekonomik faaliyet olmaktan çıkmıştır. Bölge geneli yüksek bloklı konut inşaatlarının yer aldığı yeni bir yerleşim bölgesine dönüşmüştür. 2015 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 137.933 olarak tespit edilmiştir. İlçe sınırları içerisinde yer alan ve vakıf üniverstei olan Melikşah Üniversitesi bölge gelişimine katkı sağlamıştır.

5.2.1 Talas Gayrimenkul Piyasası

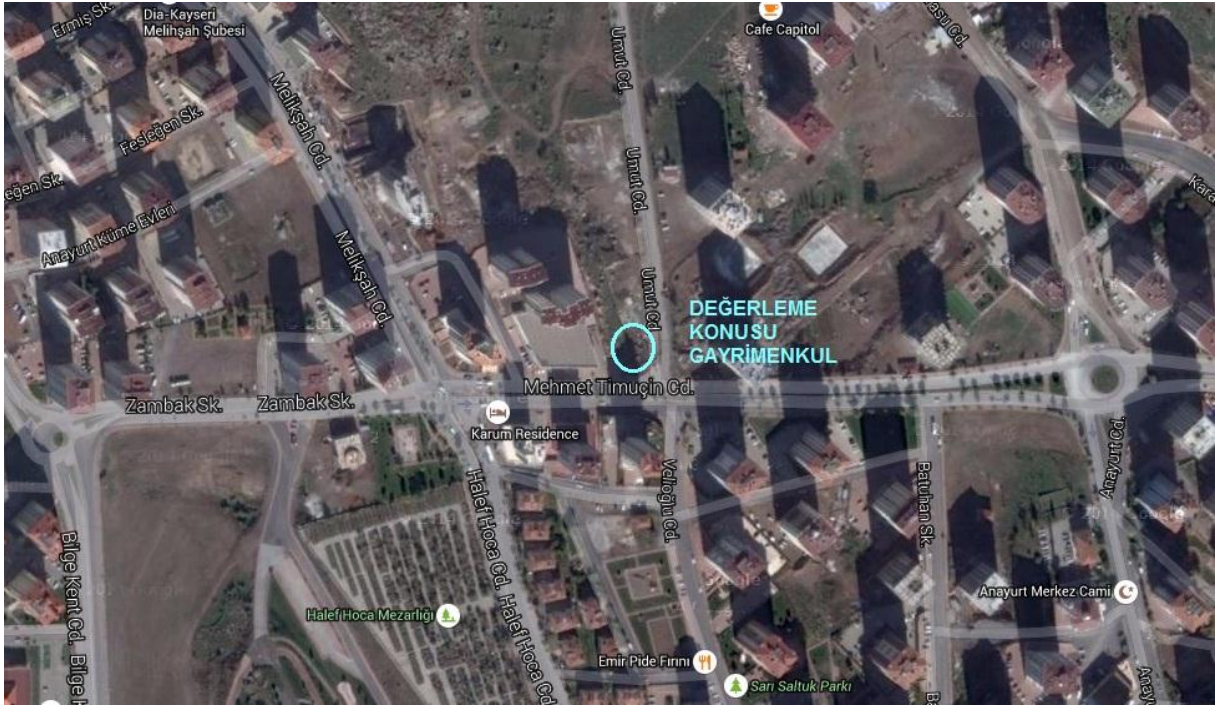
Talas İlçesi, Kayseri İli merkezine yaklaşık olarak 7 km mesafede yer alan yerleşim bölgesidir. Tarım ve hayvancılık yapan bölgenin imara açılması nedeniyle, Kayseri İli'nin gelişme yönü olmasına olanak sağlanmıştır. Bölge geneli; yüksek katlı konut blokları ve inşaatı devam eden konut inşaatlarından oluşmaktadır. Bölgede yollar ve ara sokaklar oldukça geniş ölçekli olarak planlanmış ve uygulanmıştır. Bölge genelinde oturan kesim olarak başta öğrenciler olmak üzere öğretim görevlileri, memurlar, askeri personel olarak göze çarpmaktadır.

Merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin diğer ilçelerde olduğu gibi Talas ilçesinde de hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son yıllarda yaşanan sanayi faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış ve nazım imar planının başarılı bir şekilde uygulamaya konulması kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesis edilmiştir. İl, komşu şehirler için de bir cazibe merkezi haline almaya başlamıştır. Özellikle sanayi alanındaki gelişmeler iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan bu gelişmeler sosyal imkanların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de artmasını sağlamıştır. Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, gayrimenkul sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Tesis edilen yeni yaşam alanlarının ortasında kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanları, kamu kurum ve kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler ve araştırma ekibince yapılan çalışmalara dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen alanlar olarak değerlendirilmiştir.

6 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

6.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, Kayseri İli, Talas İlçesi, tapu kayıtlarına göre Talas Mahallesi, adres bilgilerine göre ise Mevlana Mahallesi, Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer alan 833 ada 1 parsel numaralarına kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazdır. Ulaşım tarifi olarak, Kayseri İl Merkezinden Talas İlçesi'ne devam eden Talas Bulvarı üzerinde güneydoğu yönünde devam edilir. Bu bulvar üzerinde ilçe merkezine ulaşıldığında bulvar üzerinde yer alan Talas Kaymakamlık Binasının olduğu ışıklı kavşaktan Hoca Ahmet Yesevi Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1 km devam edilir ve caddenin Halef Hoca Caddesi kesişimine ulaşılır. Bu kavşaktan Halef Hoca Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 1.25 km devam edilir ve caddenin Mehmet Timuçin Caddesi kesişimine ulaşılır. Bu caddeye dönülür ve yaklaşık olarak 150 m bu cadde üzerinde ilerlenildiğinde sol kolda, caddenin Umut Caddesi ile kesiştiği kısımda yer alan boş arsa değerlendirme konusu gayrimenkuldür.



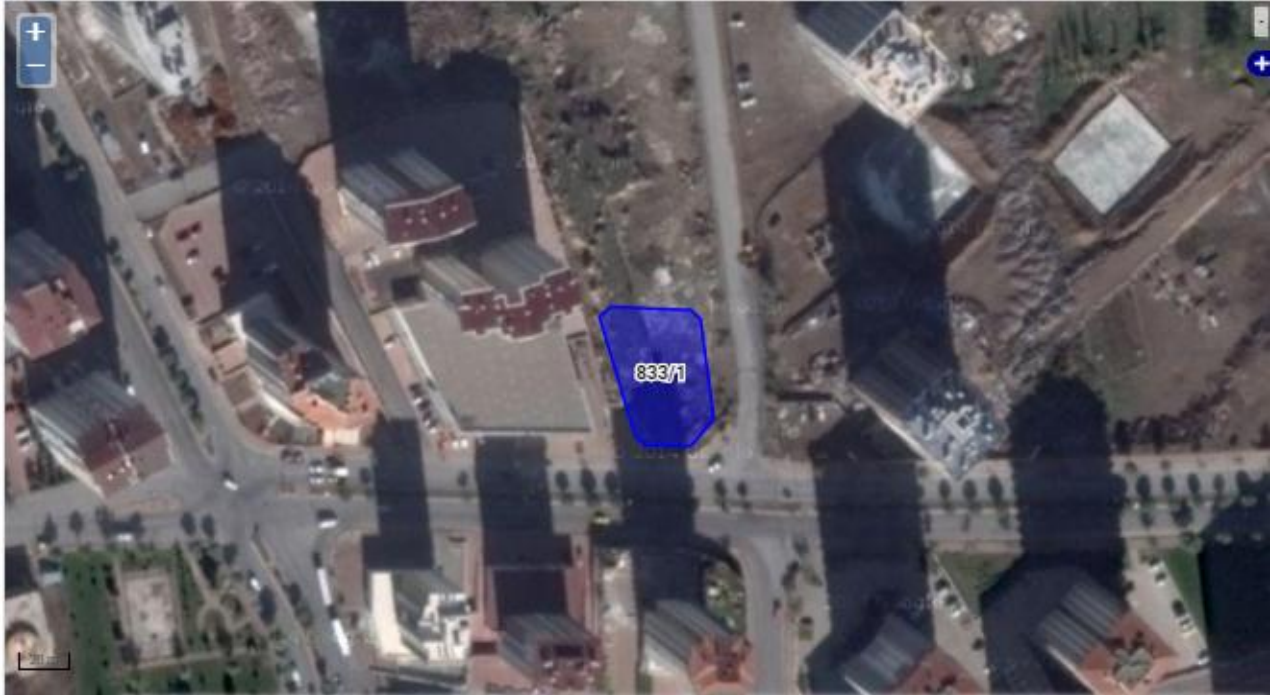
Arsanın Konumu (833 Ada 1 Parsel)

Değerleme konusu gayrimenkul, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Mehmet Timuçin Caddesi, Halef Hoca Caddesi kesişiminden başlayıp doğu ve güneydoğu yönünde yaklaşık olarak 1.60 km uzunluğunda devam eden, Anayurt Caddesi kesişimine kadar bölünmüş çift yönlü, bu kesişimden itibaren ise tek tek şeritli ve çift yönlü araç trafiğine açık bir caddedir. Bölge genelinde yüksek bloklu konut yapılaşmaları göze çarpmaktadır. Cadde üzerlerinde blokların zemin ve asma katları dükkan olarak projelendirilmiştir. Bölgede halen çok sayıda boş durumda arsalar mevcuttur. Gayrimenkulün cepheli olduğu cadde üzerinde orta yoğunlukta ticari

hareketlilik mevcut olup yaya trafiği düşük, araç trafiği ise orta az yoğunluktadır. Bölge; Kayseri İli'nin gelişme bölgesi olup yıllar itibariyle ticari hareketliliğin ve araç ve yaya yoğunluğunun artması beklenmektedir. Gayrimenkulün diğer cephesinin yer aldığı Umut Caddesi ise sokak özelliğinde bir bağlantı yolu olup üzerinde herhangi bir ticari hareketlilik ve yaya yoğunluğu bulunmamaktadır. Gayrimenkulün yaklaşık 400 m kuzey kısmında Erciyes Üniversitesi'ne devredilen Melikşah Üniversitesi Yerleşkesi yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi



Ada Parsel Paftası

6.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Kayseri
İlçesi	:	Talas
Mahallesi	:	Talas
Mevkii	:	Harami
Pafta No	:	-
Ada No	:	833
Parsel No	:	1
Yüzölçümü (Sırayla)	:	1.185,87
Maliki	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)
Niteliği	:	Arsa
Tapu Tarihi	:	27.11.2015
Yevmiye No	:	14148
Cilt No	:	51
Sayfa No	:	5007

6.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Talas Tapu Müdürlüğü'nde 14.11.2016 tarihinde alınan TAKBİS kayıt örneğine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkul son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmuş olup yapılan işlemler şu şekildedir;

- 28.03.2008 tarih 2438 yevmiye numarası ile; bağış işlemi ile Kayseri Kafkas Derneği'ne bağış işlemi yapılmıştır.
- 20.03.2014 tarih 2866 yevmiye numarası ile; Kayseri Kafkas Derneği adına kayıtlı iken satış işleminden Mehmet Kuşoğlu 1/2 ve Kemal Kuşoğlu 1/2 hisseleri olarak satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 13.11.2015 tarih 13470 yevmiye numarası ile; Kuşoğlu Bilgisayar Endüstri Telefon Ofis Otomasyon Sistemleri Gıda Hayvancılık İnşaat Turizm Tekstil Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: 1/2
- K.M.K. Gübre Zirai İlaçlar Gıda Otomotiv İnşaat Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: ½ hisseleri olarak satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 19.11.2015 tarih 13788 yevmiye numarası ile; "Bağ" olan ana taşınmaz niteliği cins değişikliği işlemi ile "Arsa" olarak değişmiştir.

- 27.11.2015 tarih 14148 yevmiye numarası ile; Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

6.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapu kayıtları açısından; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Talas Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nden alınan 16.11.2016 tarih 33801103-310.01.04.01/85022-431/364 sayı numaralı imar durum yazısına göre;

“Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi, 833 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.60 Hmax=7.00 m olan ticaret alanı” olarak planlıdır.

6.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Parsel üzerinde herhangi bir yapı olmayıp, Talas Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada taşınmaz üzerinde geliştirilmiş, henüz yapı ruhsatına bağlanmamış olan 20.10.2016 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. Talas Belediyesi Proje Müdürlüğü ile yapılan görüşmede uygulama gereği ruhsata bağlanmamış olan mimari projelerin incelenmesine izin verilememekte olup ilgili proje detayları; mal sahibi tarafından tarafımıza gönderilen proje üzerinden incelenmiştir. Projeye göre parsel üzerinde bodrum kat+zemin kat+asma kat olmak üzere toplamda 1.632,46 m²lik yapı yapılacaktır.

6.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş onaylı proje hazırlanmış olup henüz yapı ruhsatına bağlanmamıştır. İnşa edilecek yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

6.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- 16.11.2016 tarih 33801103-310.01.04.01/85022-431/364 sayı numaralı imar durum yazısına göre son üç yıl içerisinde 833 ada 1 parselin, imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

6.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgileri açısından değerlendirme konusu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

6.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değer tespiti yapılırken güncel imar planında belirtilen yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmuştur. İmar planında ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olması durumunda değeri farklı olacaktır.

6.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel doğal toprak yapısıyla kaplıdır. Yedigün şekline benzer bir geometrik şekle sahiptir. Parselin bir kısmı kayalık arazi şeklinde olup belirli bir kısmın zemin kotuna indirme işlemi yapılmıştır. İmar planına göre ada şeklinde olup güney cephesi 30 m'lik Mehmet Timuçin Caddesi'ne, doğu cephesi, 30 m'lik Umut Caddesi'ne cephelidir Bu caddeler değerlendirme günü itibariyle yaya ve araç trafiğine açıktır. İmar planında yer alan kuzey cephesindeki 7 m'lik yol ve batı cephesinde yer alan yollar henüz açılmamıştır.

6.4.1 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu arsa, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer alan köşe konumlu parsel konumundadır.
- Arsanın batı cephesinde mobilya bayii, doğu ve güney cephelerinde konut blokları, kuzey cephesinde imar planında belirtilen özel eğitim alanı arsası ve üniversite yerleşkesi yer almaktadır.
- Bulunduğu Mehmet Timuçin Caddesi halk otobüsü güzergâhıdır. Cadde üzerinde araç trafiği düşük-orta yoğun seviyesinde, yaya yoğunluğu ise düşük seviyededir.

- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin batı cephesi ile doğu cephesi arasında arazinin kayalık olması nedeniyle kısmi kot farkı vardır. Parselin, güney ve doğu cepheleri, cepheli olduğu caddeler ile aynı kot seviyesindedir.
- Parsele ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile oldukça kolaydır.
- Bölgede elektrik, su, telefon gibi altyapı yatırımları tamamlanmıştır.
- Parsel; bölgenin önemli kavşak kesişimlerinden olan Halef Hoca Caddesi, Melikşah Caddesi ve Mehmet Timuçin Caddesi kesişimi olan ışıklı kavşağa 150 m mesafededir.
- Parselin; Mehmet Timuçin Caddesi'ne 15.50 m cephesi mevcuttur. Ancak ada konumunda olması ve güney cephesinin yan köşeleri olan 10 m lik kırık cephe(Umut Caddesi köşesi) ve 3.40 m lik (batı cephede yer alan sokak cephesi) kırık cepheler ile toplamda cephesi yaklaşık 29 m olacaktır.

7 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

7.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazın bulunduğu noktaya gerek özel araç, gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşılabilirliğinin yüksek olması.
- Bölge gelişen bir konut bölgesidir.
- Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanması.
- Bölgede yer alan caddeler oldukça geniş büyüklükte yapılmış olması.

Zayıf Yönler

- Çevrede yer alan ticaret parsellerine göre inşaat yoğunluğunun ve hmax uygulamasının düşük olması.
- Bulduğu caddenin henüz ticari potansiyelini yakalayamamış olması.
- Cadde üzerinde yaya yoğunluğunun düşük seviyede olması.

Fırsatlar

- Talas İlçesi'nin, Kayseri İli'nin gelişen kısmında yer alması ve yıllar itibarı ile bölgede doluluk oranının artması.

Tehditler

- Gayrimenkulün yer aldığı Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer alan dükkânlarda halen boşluklar olması.

7.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı şeklinde bir değerlendirme yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında bölgede aynı lokasyonda yer alan benzer imar durumuna sahip satılmış ve satılık durumdaki boş arsaların fiyatları araştırılmıştır. Dolayısıyla emsal karşılaştırma yöntemi ile bölgenin piyasası tespit edilmiştir. Uygulamada kullanılan diğer bir yöntem ise gelir yöntemi olup parsel üzerinde imar planına göre yapılacak olan yapının kira getirisi veya satılması durumundaki değer tespiti çalışması yapılmış olup bölgede aynı cadde üzerinde yer alan dükkânların kira getirileri ve satış değerleri araştırılmıştır.

7.4.1 Emsal Yaklaşımı

7.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bölgede konu mülke yakın mesafedeki satışı gerçekleşmiş veya halen satılık arsa verileri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

EMSALLER	Yeri	Alanı (m ²)	Özellikler	Fiyat	Birim m ² fiyatı	Kaynak
Emsal1	Aynı bölgede	750	Talas belediyesi mali Hizmetler Şubesi ile yapılan görüşmede 2016 yılı içerisinde yapılan ihalede, 750 m ² 'lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut alanı imarlı parselin 3.500.000TL.'den satıldığı belirtilmiştir.	3.500.000 TL	4666 TL	Talas Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü 0352 437 00 54
Emsal 2	Aynı bölgede	750	Aynı bölgede, , 750 m ² 'lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut alanı imarlı parselin 3.500.000TL.'den satıldığı belirtilmiştir	4.425.000 TL	5.900 TL	SAFA Emlak 0352 222 44 66
Emsal 3	Aynı bölgede	596	Aynı bölgede, ara konumlu olduğu belirtilen, 596 m ² büyüklüğünde, ticaret alanı imarlı, 2 kat müsaadeli arsa satılıktır.	1.593.000TL.	2.672TL.	Turgem Seçkin Emlak 0352 222 00 10
Emsal 4	Aynı bölgede	750	Aynı bölgede, , 750 m ² 'lik kütle parsel olarak adlandırılan, yüksek katlı konut alanı imarlı parselin 3.500.000TL.'den satıldığı belirtilmiştir	4.000.000 TL.	5.333 TL.	Turgem Seçkin Emlak 0352 222 00 10

7.4.1.2 Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	3.500.000	4.425.000	1.593.000	4.000.000
Pazarlık Payı	0%	10%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.500.000	3.982.500	1.593.000	4.000.000
Büyükölük(m ²)	750	750	596	750
Birim M ² Satış Değeri	4.666,67	5.310,00	2.672,82	5.333,33
Konum Düzeltmesi	30%	25%	20%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
İmar Durum Düzeltmesi	-40%	-40%	0%	-40%
Toplam Düzeltme Katsayısı	90%	85%	120%	80%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.200	4.514	3.207	4.267
Ortalama	4.047 TL			

Talas Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmada, 2016 yılı emlak vergisine esas birim metrekare arsa rayicinin taşınmazın cephesinin bulunduğu Mehmet Timuçin Caddesi'nde 194,38 TL. Umut Caddesi'nde ise 21,60 TL olduğu belirtilmiştir.

Bölgede yer alan emsaller ve çevre emlak firmaları ile yapılan görüşmelerde; bölgede yer alan ticari imarlı parsellerin imar durumlarının birbirinden oldukça farklı olması ve bölgede ticari imarlı arsaların çok nadir satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede 500 m² ve 750 m² alanlı, kütle imarlı parseller ihale ile satılmakta olup 1,3 ve 5 No'lu emsaller bu tip, satılmış arsalarlardır.

Emlak firmaları görüşleri açısından birbirlerinden oldukça farklı birim m² fiyatları telaffuz etmekte olup bölgede yapılan araştırmalar sonucu en sağlıklı emsal bilgileri raporda belirtilmiştir.

Bölge emlakçılar, emsal gayrimenkuller ve bölgenin ticari potansiyeli, değerlendirme konusu gayrimenkulün yapılaşma koşulları dikkate alınarak birim m² değeri 4.047-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın değerinin; 4.799.216 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Arsa	Birim m ² Değeri	Toplam Değer
1185,87	4.047 TL	4.799.216 TL

7.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

7.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

Gayrimenkul; yapılacak inşaat sonrası gelir getirecek ticari bir mülk olması nedeniyle geliştirme yaklaşımı yöntemi kullanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerine inşa edilecek yapının değerinin hesaplanması için kullanılacak birim kira değerleri emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup ikinci değerlendirme yöntemi olarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yönteminde kullanılmak üzere Kapitalizasyon Oranı (RO) Pazar verileri kullanılarak aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Emsal	Yeri	Özellik	Alanı	Aylık Kira Değeri	Satış Fiyatı	Birim M2 Kira Değeri (Ay)	Kaynak
Emsal 1	Aynı cadde üzerinde	Ticari hareketliliği düşük olduğu kısmında 110m2 girişi, 80 m2 depolu dükkan.	190 m2	2500 TL.	640.000 TL.	18.30TL.	Özyurt İnşaat 0506 376 08 75
Emsal 2	Aynı cadde üzerinde	Ticari hareketliliği düşük olduğu kısmında 250m2 girişi, 200 m2 asma katlı dükkan.	450 m2	4800TL.	890.000TL.	13.71 TL.	Mal Sahibi 0532 725 51 77
Emsal 3	Aynı cadde üzerinde	Caddenin orta kısmında 50 m2 giriş, 50 m2 depo ve 50m2 1.katı olan dükkan	450 m2	2380TL.	-	25.96 TL.	Safa Emlak 0352 222 44 66
Emsal 4	Halef Hoca Caddesi	Caddenin orta kısmında, 270 m2 giriş, 90m2 depo ve 175 m2 asma katı olan dükkan	535 m2	10.400 TL.	2.100.000 TL.	26.83 TL.	Mal Sahibi 0530 010 20 47
Emsal 5	Aynı Cadde üzerinde	Caddenin son kısmında yer alan 250m2 giriş, 110 m2 asma katı olan	360 m2	5000 TL.	1.100.000TL.	16.40TL.	Uz Grup 0352 220 01 55

Dükkan niteliğindeki gayrimenkuller için talep edilen birim kira değerleri 13-27 TL/m²/Ay aralığında olup; kira değerlerinin ise lokasyon, kullanım alanı büyüklüğü, algılanabilirlik ve cephe uzunluğu gibi kriterlere bağlı olarak birbirinden farklılık gösterdiği gözlemlenmiştir. Bu farklılığın geniş bir aralık olması; bölgenin ticari potansiyelini henüz tam olarak yakalayamamış olduğunun bir göstergesidir. Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu; konu gayrimenkulün ticari amaçlı komple bina kullanımı için konumu, mimari özellikleri, yasal izinleri göz önünde bulundurularak toplam inşaat alanı için birim kira değeri 29 TL/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.(Emsal tablosunda birim m² kira/ay değeri hesaplanırken dükkanların bodrum katının 1/3'ü, asma katın 1/2'si dahil edilmiştir.)

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira (TL/Ay)	2.500	4.800	2.380	10.400	5.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri(TL/AY)	2.500	4.800	2.380	10.400	5.000
Büyükklük(m2)	136	350	92	387	305
Birim m2 Kira Değeri	18,38	13,71	25,87	26,87	16,39
Konum Düzeltmesi	35%	15%	10%	15%	30%
Büyükklük Düzeltmesi	26%	0%	25%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltmesi	20%	10%	15%	15%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	181%	125%	150%	130%	140%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	33	17	39	35	23
Ortalama	29				

Belediye ile yapılan görüşmede parsel üzerinde bodrum, zemin, asma kat ve çatı katından oluşan toplamda 1.632.46m² büyüklüğünde ticari yapı için 20.10.2016 onay tarihli mimari projesi olduğu tespit edilmiştir. Proje henüz ruhsata bağlanmamıştır. Mimari projeye göre yapıda toplamda 4 adet dükkan yapılacak olup yapının bodrum katı 655,61 m², zemin katı 582,70 m², asma katı ise 394,15 m²'dir.

Mimari projeye göre yapıda toplamda 4 adet dükkan yapılacak olup yapının m² projeksiyonu aşağıdaki gibidir.

KATLAR	BRÜT M ²
BODRUM	655,61
ZEMİN	582,70
ASMA	394,15
TOPLAM	1.632,46

Birim m² kira getirisi hesabında asma katı ve bodrum katı zemin kat seviyesine indirgenmiştir.

KATLAR	BRÜT M ²	İNDİRGENMİŞ M ²
BODRUM	655,61	218,54
ZEMİN	582,70	582,70
ASMA	394,15	197,08
TOPLAM		998,31

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi Kira Değeri

Nitelik	Alan(m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
Betonarme İşyeri	998,31	29	28.951 TL	347.412 TL

Bölgede yapılan detaylı araştırma sonucunda gayrimenkulün aylık kira getirisinin 28.951.-TL olacağı takdir edilmiştir. Yıllık kira değerinin 347.412,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiş olup 348.000 TL.'ye yuvarlanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı

Emsal	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Dükkan 1	2500 TL.	30.000TL.	640.000TL.	0,047
Dükkan 2	4800 TL.	57.600 TL.	890.000 TL.	0,064
Dükkan 4	10.400 TL.	124.800 TL.	2.100.000 TL.	0,059
Dükkan 5	5.000 TL.	60.000 TL.	1.100.000 TL.	0.054

Bölgede yapılan araştırmalarda kapitalizasyon oranının 0,047-0,064 aralığında değiştiği görülmüş olup konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı 0,051 olarak öngörülmüştür.

Buna göre; Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Taşınmazın imar koşullarına göre inşa edilmesi durumunda Satış Değeri=348.000,00-TL/0,051=6.823.529,00.-TL olduğu hesaplanmıştır.

Toplam Değer (TL) (Arsa+Bina)	6.823.529
Girişimci Karı (-%20) (TL)	1.364.706
Kalan Hasılat (TL)	5.458.823
İnşaat Maliyeti (-) (TL)*	913.259
Arsa Artık Değeri (TL)	4.545.565
Yuvarlatılmış Arsa Artık Değeri (TL)	4.550.000
Arsa Alanı	1.185,87
Arsa Birim m² Değeri (TL)	3.836,85

(*) Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 3/B Yapı Grubu dikkate alınarak bina değeri hesaplanmıştır.

Bulunan toplam değerden %20 girişimci karı düşülmüş, kalan hasılatın inşaat maliyeti düşülerek arsa değerine ulaşılmıştır. Arsa birim m² değeri 3.836,85 TL olarak hesaplanmıştır. Birim m² değeri üzerinde arsa değeri ise ;

Arsa	Birim M ² Değeri	Toplam Değer
1.185,87	3.836,85 TL	4.550.005,31 TL



7.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Arsa üzerinde henüz bir yapı inşa edilmemiş olması nedeniyle kira değeri hesaplanmamıştır.

7.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Üzerinde proje geliştirilen arsanın boş arazi değeri 4.550.000 TL olarak hesaplanmış olup proje değeri ise 5.910.000 TL olarak hesaplanmıştır. (Bina Değeri – İnşaat maliyeti)

7.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Gayrimenkulün onaylı imar planında belirtilen kullanım koşulu olan ticaret alanı imarına uygun şekilde yapılacak olan yapı ile birlikteki kullanım şekli, en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

7.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu arsanın müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

<u>DEĞERLEME YÖNTEMİ</u>	<u>TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ</u>
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	4.800.000 TL
GELİR /PROJE GELİŞTİRME	4.550.000 TL
ORTALAMA DEĞER	4.675.000 TL

Kullanılan değerlendirme yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme yöntemleri uygulanmış olup her iki yöntem ile yapılan hesaplamalar sonucu taşınmazın değeri 4.675.000,00.-TL olarak takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından yapılan 2015-021-GYO-024 no'lu değerlendirme çalışması bulunmaktadır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.
- ✓ Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.
- ✓ İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9 SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

9.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve geliştirme/gelir yöntemleri uyumlaştırılması sonucu elde edilmiştir. Taşınmazın Pazar değerinin 4.675.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	4.675.000 TL	1.344.009 USD
KDV Dâhil	5.516.500 TL	1.585.930 USD

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-) Değerleme raporunda döviz kuru olarak 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3.4784 TL kullanılmıştır.

4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. (Kur hakkındaki açıklama raporun 4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm bölümünde ayrıntısı ile belirtilmiştir.)

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

Serkan TANRIÖVER

Önder ÖZCAN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK No: 401162

SPK No: 402145

SPK No:400177





10 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Onaylı Takyidat Belgesi
3. Onaylı İmar Durum Belgesi
4. İmar Planı ve İmar Planı Notları
5. Fotoğraflar
6. Özgeçmişler
7. SPK Lisans Örnekleri