

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ – BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

268 ADA 1 PARSEL

3 ADET DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-021-GYO-016

Değer Tarihi: 25.12.2015

Rapor Tarihi: 29.12.2015



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	:	29.12.2015
Rapor No	:	2015-021-GYO-016
Değerleme Tarihi	:	14.10.2015 - 25.12.2015
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii 268 Ada, 1 Parselde Kayıtlı "B-2 -A Blok 16-18-19-20 Bağımsız Bölümler Ve H Blok Tamam A-G Bloklar Natamam B.A.K. Bina Ve Arsası" Vasıflı Ana Gayrimenkulde H Blok, Zemin Katta Yer Alan "Dükkan" Niteliğindeki 3 Adet Gayrimenkulün Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Ana Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	19.370,58 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kapalı Alanı	:	2 No'lu Dükkan 50,34 m ² 3 No'lu Dükkan 50,34 m ² 4 No'lu Dükkan 145,08 m ² <u>Toplam: 245,76 m²</u>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+Ticaret Alanı

25.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	7.830.000 TL	575.078 TL
KDV Dâhil	9.239.400 TL	678.593 TL

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	2.788.000 USD	204.764 USD
KDV Dâhil	3.289.840 USD	235.478 USD

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

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Değerleme Uzmanı	:	Önder ÖZCAN
Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
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 konusu gayrimenkul veya 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.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Küresel Ekonomik Görünüm.....	7
4.3	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	11
4.4.	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	12
4.5	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
4.5.1	İstanbul İli	14
4.5.2	Başakşehir İlçesi.....	15
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	16
5.1	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	16
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	18

5.2.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	18
5.2.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler 19	
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.3	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	22
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.3.3	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	23
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.3.6	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.....	23
5.4	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	24
5.4.1	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
5.4.2	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	24
6	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ 26	
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	Swot Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	26
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri.....	27
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	27
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28



6.4.3	Direkt Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı	29
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	31
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	32
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 29.12.2015

Rapor Numarası : 2015-021-GYO-016

Raporun Türü : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Dereköy Mevkii 268 Ada, 1 Parselde kayıtlı "B2-A blok 16-18-19-20 Bağımsız Bölümler H Blok tamam A-G Bloklar Natamam B.A.K. Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde H Blokta yer alan "Dükkân" niteliğindeki 3 adet 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 Önder ÖZCAN

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

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 14.10.2015 tarihinde çalışmalara başlanmış 29.12.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.10.2015 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu 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 Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.10.2015 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür. Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,83'ü (38.711.602) 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 2014'te yüzde 24,3'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,4'dir. Nüfusun %91,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,7'dir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (52.640.512kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %51'inin hizmetler, %21,1'inin tarım, %20,5'i sanayi, %7,4'ü inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

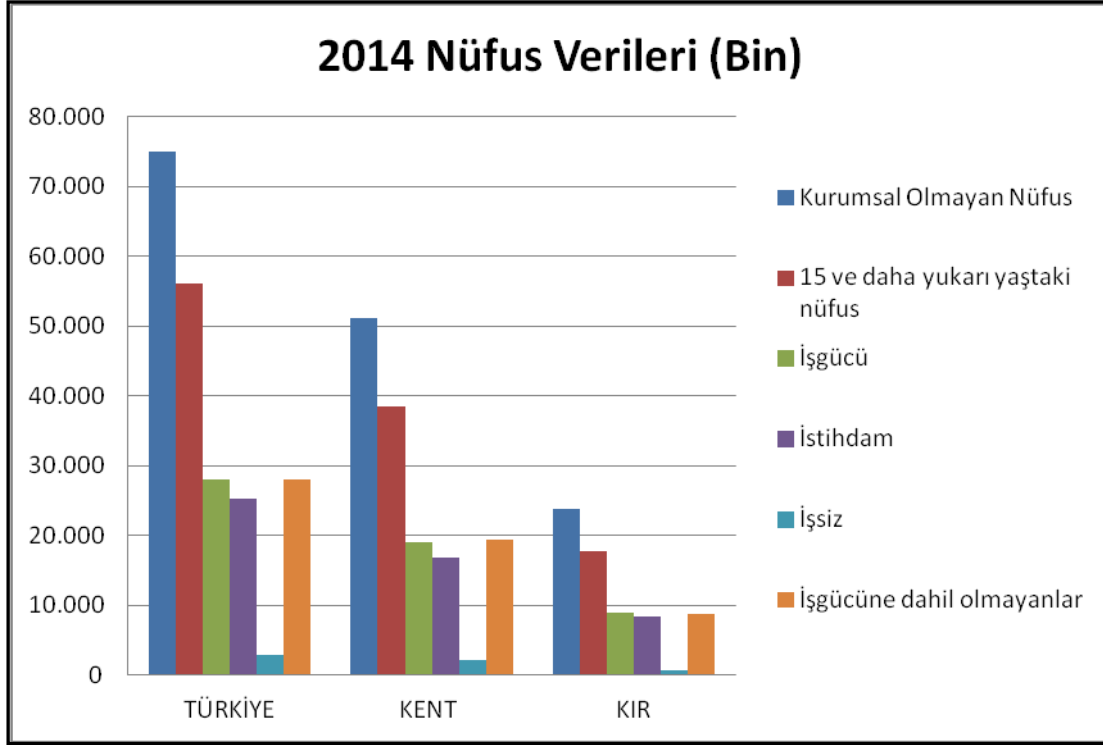
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kır ölçeğinde incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	74.033	74.947	50.675	51.129	23.358	23.818
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	55.169	56.084	37.916	38.372	17.253	17.712
İşgücü (000)	27.323	28.036	18.418	19.056	8.905	8.980
İstihdam (000)	24.433	25.194	16.196	16.849	8.237	8.346
İşsiz (000)	2.890	2.841	2.223	2.207	668	634
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.846	28.048	19.498	19.316	8.348	8.733
İşgücüne Katılma Oranı (%)	49,5	50,0	48,6	49,7	51,6	50,7
İstihdam Oranı (%)	44,3	44,9	42,7	43,9	47,7	47,1
İşsizlik Oranı (%)	10,6	10,1	12,1	11,6	7,5	7,1
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,9	12,3	12,3	11,9	15,5	14,1
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	20,7	19,0	22,3	21,2	17,0	14,0

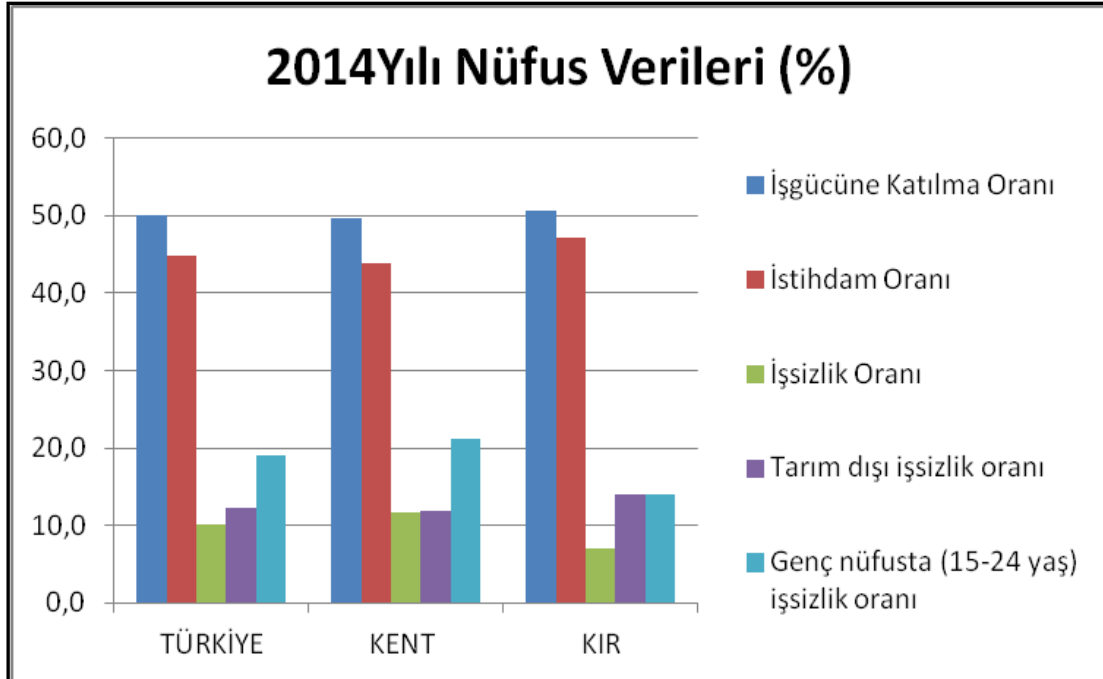
2013 ve 2014 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2013 ve 2014 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kır için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış gösterirken kırdaki azalmış olması dikkat çekmektedir.

İşsizlik oranı her üçü için azalmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2014 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

IMF'nin yılda iki kez hazırladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun" Ekim 2015 sayısına göre aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır:

- 2015 yılındaki küresel büyüme oranı % 3,10 olarak gerçekleşme beklentisindedir. Bu oran 2014 yılının % 0,30 altındadır. Ocak 2015 Dünya Ekonomik görünümü (WEO) raporunda % 3,30 olarak belirtilen oranın % 0,20 altındadır. Bir önceki rapora göre düşüş yönünde beklenti revize edilmiştir.
- Ana ülkeler ve bölgeler arasında beklentiler belirsiz ve sonucunda dengesiz kalmaktadır. Geçen yıllara göre gelişmiş ülkelerde toparlanma, gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerde aktivite üst üste beşinci yıl için büyümede yavaşlama öngörülmektedir. Bazı büyük yükselen piyasa ekonomileri ve petrol ihraç eden ülkelerdeki büyümeler zayıf umutları yansıtmaktadır.
- Azalan emtia fiyatlarının bir ortamda, azaltılmış sermaye özellikle gelişmekte olan piyasa ve gelişmekte olan ekonomilere ilişkin aşağı yönlü risklerin ve kendi para birimleri üzerindeki piyasalar ve gelişmekte olan baskıyı ve finansal piyasa oynaklığı artırmakta ve buna ilaveten ABD Merkez Bankası'nın (Fed) beklenen faiz artışı ve kötüleşen küresel ekonomik görünümün gelişmekte olan ülkelere yönelik finansal şartları sıkılaştırmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki toparlanmanın kalıcı mütevazı hızı ve gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki beşinci yıldaki üst üste büyüme oranlarındaki düşüşler sonucunda orta ve uzun vadeli ortak güçler olarak önemli rol oynamaktadır.
- Krizden beri düşük büyüme oranları bazı gelişmiş ülkelerde; yüksek düzeyde özel ve kamu açıkları, finansal sektör zayıflığı, düşük yatırımlar gibi kalıcı miras bırakmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise demografik geçişler, yatırım patlamaları, Çin'de büyümenin revize edilmesi ve zayıf talebin yanı sıra düşük üretim kapasitesi ile tetiklenen emtia fiyatlarındaki düşüş ile piyasanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Volatilitite (geçici dalgalanmalar) daha önce Haziran-Temmuz aylarında Çinli yetkililer tarafından Yunan borç görüşmeleri ve Çin'de keskin borsa düşüş ve sonraki politika tedbirlerini çevreleyen olaylar ile ilişkili olmuştur.
- İlk yaklaşan ABD politika faizlerinde artış ve küresel görünümün kötüleşmesi ile birlikte, geçen bahar ayından beri gelişmekte olan ülkelerdeki finansal durum daha sıkı duruma gelmiştir. Dolar, tahvil ve uzun vadeli yerel para birimi tahvil faizleri ortalama 50 ila 60 baz puan artarak

ve hisse senedi fiyatları zayıflamış iken döviz kurları değer kaybetmiştir ya da baskı altına girmiştir.

- İran ile yapılan nükleer antlaşma ve düşük küresel talebin neticesinde petrol fiyatlarında düşüş yaşanmıştır. Çin'deki üretim aktivitesinin düşmesi, madencilik sektöründeki yatırım patlaması neticesinde metal fiyatlarında düşüş oluşmuştur.
- Esnek kur rejimini uygulayan ve emtia ihraç eden ülkelerde emtia fiyatlarının değer kaybetmesi ile birlikte büyük para kayıpları tetiklenmiştir.
- Gelişmekte olan ekonomilerde daha keskin kayıplar yaşanmıştır. Majör gelişmiş ekonomi para birimlerinde döviz kuru hareketleri nispeten mütevazı olmuştur.
- Bu küresel etkenler -ve ülkelere özgü gelişmeler- 2015 ve 2016 yıllarında daha önce öngörülenden görece olarak zayıf bir canlanmayı işaret etmekte ve önümüzdeki yıl gelişmiş ekonomilerdeki büyümedeki mütevazı bir artış beklentisi zarar rizikosunu arttırmaktadır. Bu yılki gelişmeler öncelikle avro tarafında mütevazı bir iyileşmeyi ve Japonya'da pozitif büyümeye dönüşü, ek olarak petrol fiyatlarında düşüş ve bazı durumlarda paranın devalüasyonunu yansıtmaktadır.
- Gelişmiş ekonomilerdeki gelişme, ihracatçılar -özellikle Norveç ve Kanada- ve Japonya dışında Asya'daki (özellikle Kore ve Çin'in Tayvan bölgesi) büyümedeki küçülme sebebiyle işsizlik düşmektedir. Fakat iyileşmenin daha sağlam olduğu ABD dahil olmak üzere üretkenlikteki büyüme halen zayıftır.
- 2016'da özellikle Kuzey Amerika'da bir miktar büyüme beklenmektedir fakat orta vadede beklentiler, düşük yatırımları, olumsuz demografi ve zayıf üretkenlik büyümesini yansıtarak düşük olmaya devam etmektedir. Yakın zamanda petrol ve diğer emtia fiyatlarının daha da düşmesi, net emtia ithalatçısı olan gelişmiş ekonomilerdeki talebi desteklemelidir; fakat yükselen piyasalardaki yavaşlama daha zayıf ithalatlara işaret edecektir.
- Emtia fiyatlarındaki yenilenen düşüşler önümüzdeki aylarda gelişmiş ekonomilerde yine enflasyona baskı oluşturacak ve canlanma devam ederken, çekirdek enflasyonda beklenen gelişmeyi geciktirecektir.
- Çekirdek enflasyon daha stabil kalmış olmasına rağmen genel olarak merkez bankası hedeflerinin çok altındadır. Görünüm, düşmekte olan işsizlik ve orta vadeli zayıf büyüme potansiyeline karşı durmadan enflasyonun düşük kalması yönündedir.
- Yükselen piyasalardaki büyüme beklentileri bölgelere ve ülkelere göre çok farklıdır fakat büyümede arada beşinci yılda düşüşün öngörülmesi ile birlikte görünüm genel olarak zayıflamaktadır. Bu bir etkenler kombinasyonunu yansıtmaktadır.

- Çoğu gelişmekte olan piyasa ekonomileri için dış şartlar daha zor bir hal almaktadır. Para devalüasyonu net ihracata yardımcı olurken, zayıf iyileşmelere ve orta vadeli büyüme için beklentilerin orta dereceli olmasına bağlı olarak gelişmiş ekonomilerden gelecek “çekim” in daha önce öngörülenden daha mütevazı olması beklenmektedir.
- Son çeyreklerde yükselen piyasalarda sermaye akışları yavaşlamıştır ve ABD kur politikasındaki sıfır alt sınırından kalkış bazı dış finansal koşulların sıkışması ile ilişkilendirilebilir.
- Çin’de büyümedeki yavaşlama şu ana kadar öngörülerle paralellik gösterirken, sınır ötesi yansımaları daha önce tahmin edilenden büyük görünmektedir. Bu, zayıflayan emtia fiyatları (özellikle metaller) ve Çin’e yapılan ithalatlarda azalma (özellikle bazı doğu Asya ekonomilerinde) olarak yansımıştır. Çin’in Yuan’ı devalüe etmesi, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerindeki zayıflama ve artan küresel risklere bağlı olarak ortaya çıkan finansal dalgalanmalar dünya genelinde varlık fiyatlarında sert düşüslere yol açmaktadır.
- Yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerdeki büyümenin 2016’da yeniden yükselmesi (rebound) beklenmektedir.
- Bu 2015’te ekonomik sıkıntıda olan ülkelerdeki durumda (Brezilya, Rusya, Latin Amerika’daki bazı ülkeler ve Orta Doğu’da) daha az derin bir resesyon veya kısmi normalizasyon, gelişmiş ekonomilerdeki aktivitede daha güçlü toparlanmaya bağlı açılma etkisi ve İran İslam Cumhuriyeti’ne uygulanan müeyyidelerin kolaylaştırılmasını yansıtmaktadır.
- Çin’in büyümesinin kademeli olarak da olsa daha da yavaşlaması beklenmektedir. Emtia fiyatlarındaki zayıflık, beklenilenden daha yavaş küresel büyüme ve daha sıkı küresel finansal koşulların ihtimali, düşük gelirli ülkelere yük olmaktadır. Çinli otoriteler finansal zafiyetleri azaltıp piyasa güçlerinin ekonomideki rolünü güçlendirmeye yönelik reformları uygularken, aktiviteyi çok fazla yavaşlatmadan tüketime dayalı büyümeye geçişi başarma hedeflerinde değiş tokuşlar (tradeoff) ile karşı karşıya kalmaktadır.
- Bazıları yabancı birikimlere kolay ulaşımdan ve özellikle kaynak bakımından zengin ülkelerde bol dolaysız dış yatırım nedeniyle geniş cari işlem açıkları yaşamakta, buna bağlı olarak dış finansal şoklara karşı daha korunmasız olmaktadır.
- Riskler dengesi hala aşağı doğrudur. Düşük petrol ve diğer emtia fiyatları emtia ithalatçlarına bir miktar yukarı doğru talep oluşturabilir fakat emtia ithalatçıları için olan beklentiyi karmaşılaştırır ki bazıları şimdiden gergin başlangıç koşulları ile karşı karşıyadır.
- Yükselen piyasaların kısa vadede emtia fiyatlarındaki devam eden düşüslere ve Amerikan Dolarındaki keskin yükselmelere karşı hassasiyeti sürmektedir ki bu bazı ülkelerde şirketlerin bilanço tablolarını daha da zorlayabilir.

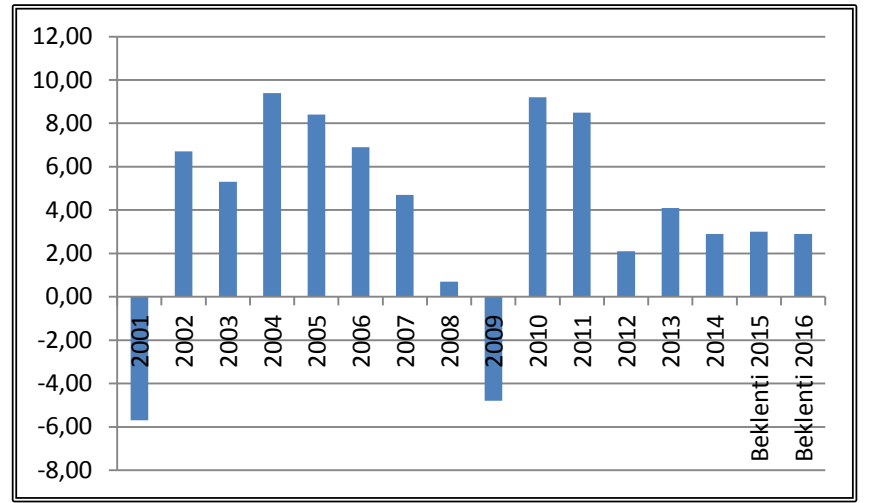
4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 aldirmiştir. 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. Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olmaktadır. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

TÜRKİYE BÜYÜME ORANLARI (%)	
2001	-5,70
2002	6,70
2003	5,30
2004	9,40
2005	8,40
2006	6,90
2007	4,70
2008	0,70
2009	-4,80
2010	9,20
2011	8,50
2012	2,10
2013	4,10
2014	2,90
Beklenti 2015	3,00
Beklenti 2016	2,90

Kaynak:TCBM ve İMF RAPORU

YILLAR İÇİNDE TÜRKİYE GSYH BÜYÜME ORANLARI (TABLO)



Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.

Buna göre, Türkiye'nin bu yıl yüzde 3 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesi beklenmektedir. Söz konusu oranlar, bir önceki raporda yüzde 3,1 ve yüzde 3,6 belirtilmiştir.



IMF, aynı zamanda Türkiye'ye yönelik enflasyon tahminini 2015 için yüzde 6,6'dan yüzde 7,40'a ve 2016 içinse yüzde 6,50'den yüzde 7,00'e çıkarmıştır.

Cari açık dengesine (cari açığın Gayri Safi Yurtiçi Hasılaya oranı) yönelik IMF tahminleri ise 2015 için yüzde -4,5 ve 2016 için yüzde -4,7 seviyesinde bulunuyor. Bu oranlar, önceki raporda yüzde -4,2 ve yüzde -4,8 olarak belirlenmiştir.

IMF, ayrıca geçen yıl yüzde 9,9 seviyesindeki işsizlik oranının bu yıl yüzde 10,8'e ve gelecek yıl yüzde 11,6'ya yükseleceğini öngörmüştür.

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 sabit döviz kuru yaklaşımları görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir. Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru 2015 Kasım seçimleri sonrasında da istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde dolar kuru ortalaması 2.91 TL, euro kuru ortalaması 3.22 TL olarak gerçekleşmiştir. Özellikle gayrimenkul piyasasında ise belirtilen nedenlerden dolayı sabit kur tercih edilmekte ve tercih edilen kur 01.10.2015 Tarihi ile 20.11.2015 Tarihleri arasındaki dönemden daha düşük bir değerden gerçekleşmektedir. Bu nedenle değerlendirme raporunda piyasada gerçekleşen döviz kuruna en yakın kur olan 02.11.2015 Tarihli Merkez Bankası verilerinden elde edilen döviz kuru verileri referans alınmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,0954TL olarak gerçekleşmiştir.

Taşınmazın değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda ise söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde 1 USD döviz alış kuru 2,8035 TL, 1 Euro döviz alış kuru ise 3,0898 TL olarak gerçekleşmiştir.

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 inşaat sektörü, 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-eylak 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 yükselebilmesinin 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.

4.5 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.5.1 İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi açıdan önde gelen şehri, kültür ve finans merkezi olup, 13,8 milyonluk nüfusuyla, nüfus sıralamasında Avrupa'da 1. dünyada ise 5. büyük şehridir.

Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy,Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Yapılan araştırmalar, kentin geçmişinin M.Ö.6500 yıllarına dek uzandığını ortaya koymuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denmekteydi. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 40 ilçesi vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.437 kişidir.



İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Türkiye'deki sanayi istihdamının önemli bir kısmını karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin üretiminin yarıdan fazlasına ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ayrıca İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

4.5.2 Başakşehir İlçesi

Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır.

Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla beraber Başakşehir'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başlamıştır. Başakşehir nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyen ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Buna göre 2009-2011 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım sonuçlarına bakıldığında her yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir.

BAŞAKŞEHİR NÜFUS SAYIM SONUÇLARI	
2014	342.422
2013	333.047
2012	316.176
2011	284.488
2010	248.467
2009	226.387
2008	207.548

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşacağı düşünülebilir. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin



gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır. Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapılması düşünülen ve Sağlık Bakanlığınca çalışmaları devam eden üniversite hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Bahçeşehir 2. Kısım mahallesi'nde, Süzer Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 4 Bağımsız bölüm numaralı dükkan, Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'nin kesiştiği noktada yer almaktadır.

Gayrimenkullere ulaşım için, TEM Otoyolu'ndan Mahmutbey istikametine doğru devam edilirken Bahçeşehir kavşağından sağa dönülüp yaklaşık 400 metre düz devam edildikten sonra TEM yan yol üzerinde devam edilir. Bizimevler Sitesi önünden sırasıyla Ispartakule Caddesi,Avni Akyol Bulvarı ve Doğa Parkı Caddesi geçildikten sonra taşınmazların bulunduğu Süzer Bulvarına ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar bulvar üzerinde sol tarafta, Bahçeşehir Migros'un yaklaşık 50 m kuzeyinde konumlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu site A, B, G ve H bloklarından meydana gelmiş olup, G ve H bloklar ticari bloklar diğer bloklar konut bloklarıdır. Ancak parsel üzerinde yer alan, Süzer Bulvarı'na cepheli, konut olarak inşa edilmiş villa tipi yapılar da mevcut durumda ticari amaçlı kullanılmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler H blokta yer almaktadır. Taşınmazların tam karşısında Bahçeşehir Ticaret Merkezi vardır.

Taşınmazlar Bahçeşehir'in ticari hareketliliğinin en yüksek olduğu bölgelerden birinde yer almaktadır. Çevrede çok sayıda banka şubesi, restoran, kafe ve konutlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar fast food restoran olarak kullanılmaktadır.

TEM Otoyolu'na yaklaşık ~1,5 km, TEM Otoyolu Hadımköy Bağlantısı'na yaklaşık 8,5 km Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık ~35 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir	Başakşehir	Başakşehir
Mahallesi	:	Hoşdere	Hoşdere	Hoşdere
Pafta No	:	-	-	-
Ada No	:	268	268	268
Parsel No	:	1	1	1
Yüzölçümü	:	19.370,58m ²	19.370,58m ²	19.370,58m ²
Maliki	:	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası	B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası	B-2 Blok-A blok 16-18-19-20 bağımsız bölümler ve H blok tamam A-G bloklar natamam B.A.K. bina ve arsası
Blok No	:	H Blok	H Blok	H Blok
Kat	:	Zemin	Zemin	Zemin
Bağımsız Bölüm no	:	2	3	4
Arsa Pay/Payda	:	15513/1937058	15513/1937058	44709/1937058
Bağımsız Bölümün Niteliği	:	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Tapu Tarihi	:	16.07.2014	16.07.2014	16.07.2014
Yevmiye No	:	11649	11649	11649
Cilt No	:	89	89	89
Sayfa No	:	8725	8726	8727

5.2.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAKBİS portalından temin edilen 03.11.2015 tarih, saat 09.54 itibariyle alınan Tapu kayıt örneği ve tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

2,3 ve 4 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Tarihi: 16.09.2005
- 11.07.2014 tarihinde 11401 yevmiye no'su ile işlenmiş, Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi;



Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde

Garanti Bankası A.Ş. lehine, 8.500.000TL tutarında, 1. Dereceden, FBK müddetle, 16.07.2014 tarih ve 11649 yevmiye no ile 2,3,4 bağımsız bölümler üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde

A:H: 1508 m² lik kısımda TEK lehine irtifak hakkı 02.10.1990 tarih 7605 yevmiye numarası ile

5.2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

- Değerleme konusu taşınmazlar tamamı Hacıoğlu Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti adına kayıtlı iken 16.07.2014 tarihinde 8726 yevmiye numarası ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satışı gerçekleşmiştir.
- 11.02.2014 Tarih ve 2066 Yevmiye numarası ile “Başakşehir Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü’nün 04.07.2013 Tarih 104431-4031/13070 sayılı yazılı hacizleri ile kamu haczi” terkin edilmiştir.
- 05.05.2014 Tarih ve 7468 Yevmiye numarası ile “Bakırköy 12.İcra Müdürlüğü’nün 05.03.2014 Tarih v e2013/11999 E.Sayıli haciz yazısı sayılı yazıları ile 33.940,19 TL bedel ile alacaklı-Lehine haciz” icrai haciz kararı terkin edilmiştir.
- 05.05.2014 Tarih ve 7475 Yevmiye numarası ile “Bakırköy 12.İcra Müdürlüğüne/İstanbul’ nin 05.03.2014 Tarih ve 2013/13097 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 16.087,67 TL bedel ile alacaklı:Özsaya İnşaat ve Turizm A.Ş. lehine haciz” İcrai haciz kararı terkin edilmiştir.
- 15.07.2014 Tarih ve 11599 Yevmiye numarası ile “İstanbul 11.İcra Müdürlüğü’nün 13.06.2014 Tarih ve 2014/11010 Sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.945,99 TL bedel ile alacaklı: lehine-haciz” icrai haciz terkin edilmiştir.
- 15.07.2014 Tarih ve 11597 Yevmiye numarası ile “İstanbul 6.İcra Müdürlüğü’nün 13.06.2014 Tarih ve 2014/11003 Esas Sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile alacaklı lehine haciz” icrai haciz kararı terkin edilmiştir.

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

Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin 09.12.2015 tarihli yazısına göre Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerindeki ipotek Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kullanmış /kullanacağı kredilerin teminatı olarak tesis edilmiştir. Garanti Bankası Taksim Ticari Şubesi'nin ilgili yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin;

"Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların" belirtildiği 22.Madde, C Fıkrasında;

- "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir.

30.maddede ise; "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" 1.fıkrasında;

- "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür" denilmektedir.
- Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında **yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla** portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" olarak belirtilmiştir.
- Aynı maddenin 2.fıkrasında ise "Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir" olarak belirtilmiştir.

Ayrıca Borçlanma sınırının belirtildiği 31.Madde 1.Fıkrasında:

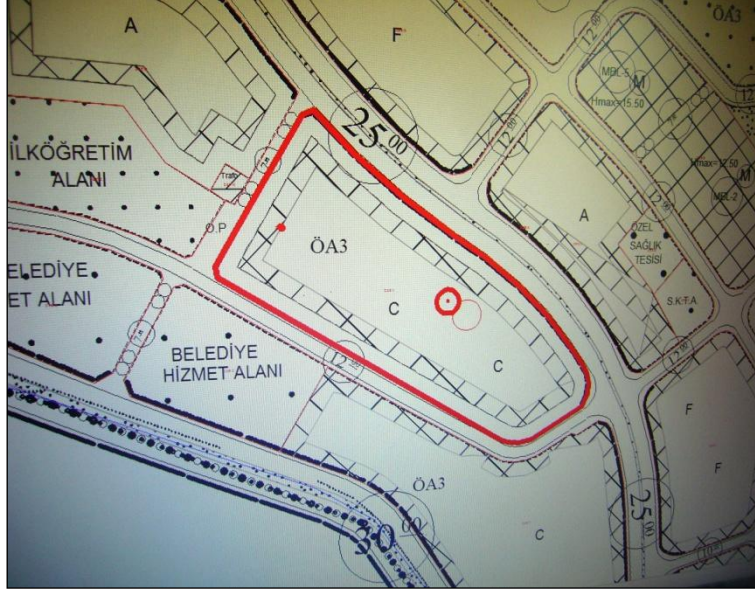
- “Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır” denilmektedir.
- Yine 2.fıkrasında “ Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden bu maddenin birinci fıkrasında bahsedilen krediler düşülür” olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler ATA GYO tarafından Garanti Bankası’ndan kullanılmış/kullanılacak kredileri teminatı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi’ne göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Bu nedenle gayrimenkullerin tapu kayıtları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre, taşınmazların bulunduğu parsel 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivaz Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut+Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. İmar planında konut için Emsal:0.50, ticaret + büro + konaklama hizmetleri için Emsal:0.30 olarak belirlenmiştir. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.3.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Başakşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu H blok için 31.08.2005 tarih ve 2005/76 numaralı Yapı Ruhsatı; 29.08.2008 tarih ve 2008-03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 23.08.2005 tarihi onaylı mimari avan proje Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde avan proje ile aynı tarihli kat irtifakına esas mimari proje bulunduğu görülmüştür.

Gayrimenkullerin içerisinde kullanım amacına bağlı olarak yapılmış değişiklikler (birleştirilmesi, bahçede modüler kapalı bölümlerin oluşturulması vb.) bağımsız bölümlerin konturlarını ve ana yapısını değiştiren değişiklikler olmayıp ruhsat gerektirmemektedir. (Yapıda taşıyıcı unsuru etkilemeyen veya yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştirmeyen bina içerisindeki tadilatlar ruhsata tabi değildir.)

Değerleme konusu bağımsız bölümler ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında 13.08.2014 tarihinde kira sözleşmesi tanzim edilmiş olup söz konusu kira sözleşmesine göre taşınmazların asgari aylık kira bedeli 22.000 USD+ KDV dir.



Ayrıca söz konusu kira sözleşmesine göre asgari aylık kira bedeline ilave olarak aylık satışlardan elde edilen toplam cirodan KDV düşüldükten sonra kalan miktarın %12'si aylık ciro kira beledi olarak belirlenmiştir. Ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedeli olan 22.000-USD'den yüksek ise aradaki fark ciro farkı geliri olarak mal sahibi tarafından talep edilecektir.

Kira bedeli beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenir.

Söz konusu kira sözleşmesi rapor ekinde yer almaktadır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerinde inşa edilmiş olan yapının yapı sahibi olarak ruhsat belgesinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazılıdır. TOKİ tarafından yapılan veya yaptırılan tüm konut ve ticari bina inşaatları 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun hükümlerinden muaftır. Bu yüzden değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıya ilişkin ruhsat belgesinde herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin bulunduğu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak imar durum belgesi, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti tesis edilmiş, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 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

Bu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+1 Normal Kat
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	2 No'lu Dükkan :50,34 m ² 3 No'lu Dükkan:50,34 m ² 4 No'lu Dükkan:145,08 m ² <u>Toplam Brüt 245,76 m²</u>
Yaşı	:	10
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Klima
Asansör	:	Yok
Hidrofor- Jeneratör	:	Yok
Yangın Algılama ve Söndürme	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Açık Otopark

5.4.2 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Süzer Bulvarı üzerinde yer alan 3 adet dükkândır.

Ana gayrimenkul; zemin kat ve normal kattan oluşmaktadır. Zemin katta 10 adet dükkan bulunmaktadır. Ana gayrimenkul; toplam 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu dükkânların iç mekân özellikleri aşağıdaki şekildedir:

2 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkân: Brüt 50,34m² alanlıdır. Süzer Caddesi cephele olup H bloğa cadde üzerinden bakınca soldan 3. dükkândır. Caddeye cephesi yaklaşık 6 metre olup, net alanı 47,39 m² dir.Dükkân girişi Süzer Bulvarı'ndan olup dükkândan arka bahçeye çıkış bulunmaktadır.Mevcut durumda 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir.Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyıcı asma tavadır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 43,93 m² pay almaktadır.



3 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân: Brüt 50,34m² alanlıdır Süzer Caddesi cepheli olup H bloğa cadde üzerinden bakınca soldan 2. dükkândır. Caddeye cephesi yaklaşık 6 metre olup, net alanı 47,39 m² dir. Dükkân girişi Süzer Bulvarı'ndan olup, dükkândan arka bahçeye çıkış bulunmaktadır. Mevcut durumda 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir. Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyünü asma tavandır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 43,93 m² pay almaktadır.

4 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân: Brüt 145,08m² alanlıdır Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi cepheli olup köşe konumludur. (Dükkân giriş kapısı da bu köşededir.) Süzer Bulvarı ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddelerine yaklaşık 13er metre cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı dükkânlar ile içeriden birleştirilmiştir. Zeminleri granit seramik kaplı, tavan taşıyünü asma tavandır. Projesine göre dükkân, ortak alandan 126,62 m² pay almaktadır.

Yerinde yapılan incelemede dükkânların iç duvarları kaldırılarak birleştirilmiş olduğu ve dışarıdan her birinin bağımsız girişleri bulunduğu görülmüştür.

6 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULLERİN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede ticari hareketliliğin çok yüksek olması
- 4 no'lu bağımsız bölümün köşe konumlu ve kullanım alanının fonksiyonel kullanıma uygun olacak kadar geniş olması
- Bahçeşehir'de genellikle orta-üst gelir grubunun ikamet etmesi.
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması.

Zayıf Yönler

- 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı dükkânların kullanım alanlarının küçük olması nedeniyle fonksiyonel kullanım olanağının kısıtlı olması

Fırsatlar

- Bahçeşehir'de inşa edilmekte olan yeni konut projeleri ile bölgede ikamet edecek nüfusun artacak olması

Tehditler

- Bölgedeki ticari mülklerde genellikle dolar üzerinden satış ve kiralama yapılması nedeniyle dolar kurundaki aşırı oynaklığın ticari mülklere olan talebi etkilemesi

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

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkullerin Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan dükkân emsalleri araştırılmıştır.

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

Taşınmazların mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlara benzer konum ve nitelikte satışta olan dükkân emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Yakın Konumlu	Daha kötü konumda kısmen benzer özelliklerde	195	4.350.000 TL	22.307,69 TL	Alkent Emlak: 0212 886 65 64
2	Yakın Konumlu	Daha kötü konumda kısmen benzer özelliklerde	165	3.340.000 TL	20.242,42 TL	Arco Yatırım: 0212 669 59 54
3	Yakın Konumlu	Daha kötü konumda kısmen benzer özelliklerde	145	2.890.000 TL	19.931,03 TL	Arco Yatırım: 0212 669 59 55
4	Yakın Konumlu	Daha kötü konumda kısmen benzer özelliklerde	90	1.900.000 TL	21.111,11 TL	Nova Gayrimenkul: 0532 391 85 22
5	Yakın Konumlu	Daha kötü konumda kısmen benzer özelliklerde	90	1.823.557 TL	20.261,74 TL	Nova Gayrimenkul: 0532 391 85 23

* Satışta olan mülklerin satış fiyatları üzerindeki muhtemel pazarlık payları, alım satım masrafları ve emlakçı komisyonları göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

Emsaller Bahçeşehir bölgesinde satışta olan dükkânlardır. Emsal tablosunda yer alan emsal taşınmazların düzenleme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	4.350.000	3.340.000	2.890.000	1.900.000	1.823.557
Pazarlık Payı	3%	3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.202.100	3.235.124	2.803.300	1.843.000	1.768.850
Büyükölük(m2)	195	165	145	90	90
Birim M2 Satış Değeri(TL)	21.549,23	19.606,81	19.333,10	20.477,78	19.653,89
Konum Düzeltmesi	40%	40%	40%	40%	40%
Büyükölük Düzeltmesi	10%	10%	10%	15%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	55%	55%	60%	60%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	33.294	30.293	29.870	32.693	31.525
Ortalama	31.535 TL				

Emsal düzeltmeleri 2 ve 3 No'lu bağımsız bölümler göz önünde bulundurularak yapılmış olup 4 No'lu emsal 2 ve 3 no' lu bağımsız bölümlere göre daha iyi konumda olsa da daha büyük olması nedeniyle 3 bağımsız bölümün de birim m² fiyatı aynı olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama birim m² değerinin 31.535.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir.¹

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
2 Bağımsız Bölüm No'lu Taşınmaz	50,34	31.535	1.587.000
3 Bağımsız Bölüm No'lu Taşınmaz	50,34	31.535	1.587.000
4 Bağımsız Bölüm No'lu Taşınmaz	145,08	31.535	4.575.000
Toplam	245,76		7.749.000

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

¹ (Pazar değerlerinde son üç rakam yuvarlatılmıştır.)

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılmıştır. Bölgede kira fiyatları araştırılmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Aynı binada yan dükkan	Kısmen düşük şerefiyeli konumdadır	100	18.000 TL	180 TL	Route 34: 0 212 669 34 25	Yan dükkan olup caddeye bakmamakta, ön ve arka bahçe kullanımı mevcut olup mevcut kullanımı daha yüksektir. Yeni kiracıdır.
2	Aynı binada yan dükkan	Bankaların sırasında	187	60.000 TL	321 TL	İş Bankası: 0 212 669 44 75	Yan dükkan olup ana cadde cephe zemin ve normal katlı banka kiracılı dükkan. Normal kat asma katın 1/3 değerinde olduğu düşünülmektedir. Zemin kat:140 m ² + Normal kat:140 m ² /3 olup zemin kat alanı 187 m ² olarak hesaplanmıştır.
3	Aynı caddede benzer konumlu	Restoranlar sırasında köşe konumlu	253	41.000 TL	162 TL	KFC: 0 212 669 57 97	Taşınmazla benzer cephe özelliklerine sahip olup zemin 190m ² normal kat 190m ² olup toplam 380m ² kullanımlıdır. Normal kat, zemin kata indirgenmiştir.
4	Aynı caddede	Villa tipi iş yeri	102	25.000 TL	128 TL	Remax: 0 212 669 53 30	Aynı cadde üzerinde bodrum zemin normal katlı olup katlı olması ve banka tipi iş yerlerine uygundur. (Her kat 65 m ² olup toplamda 195 m ² kullanım alanına sahiptir. 65 m ² /4 + 65 m ² + 65 m ² /3=102 m ²
5	Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi	Düşük şerefiyeli	180	20.000 TL	111 TL	Remax: 0 212 669 53 31	Düşük şerefiyeli olup arka caddeye cephe ve meydan cephe.
6	Aynı caddede	Cafe ve Restoranların yoğun olduğu adada	160	25.000 TL	156 TL	Lavazza: 0 212 669 29 19	Eski kiracılı olup 2 katlıdır.
7	Aynı caddede	Cafe ve Restoranların yoğun olduğu adada	130	16.000 TL	123 TL	Lavazza: 0 212 669 29 20	Tek katlı olup cephesi dardır.



***Emsallerin normal kat ve bodrum kat kullanım alanları değerleri ile orantılı olarak zemin kat brüt kullanım alanı değerine indirgenmiştir.**

Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri de göz önünde bulundurularak taşınmazlara aylık 195.-TL/ m²/Ay kira değerleri tespit edilmiş olup emsal düzenleme tablosu aşağıda gösterilmiştir. Kiralık emsal tablosunda yer alan tüm emsaller ödenmekte olan kira olduğundan pazarlık payı düşülmemiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Aylık Kirası(TL)	18.000	60.000	41.000	25.000	20.000	25.000	16.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira(TL)	18.000	60.000	41.000	25.000	20.000	25.000	16.000
Büyükölük(m2)	100	187	253	102	180	160	130
Birim m2 Kira Değeri(TL)	180,00	320,86	162,06	245,10	111,11	156,25	123,08
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%	5%	0%	5%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	4%	2%	2%	4%	2%	2%	2%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	9%	2%	2%	9%	2%	7%	7%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	195	327	165	266	113	166	132
Ortalama	195 TL						

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı oluşturulurken “Brüt Kira Çarpanı”=Satış Değeri/Brüt Gelir” formülünden oluşturulurken “Brüt Kira Çarpanı=Satış Değeri/Brüt Gelir formülünden” yararlanılmıştır.

Brüt Kira Çarpanı belirlenirken, “(Satış m² birim Değeri) / (Kira m² birim Değeri) X (12 Ay)” değerinden yararlanılmıştır.

Brüt kira çarpanını hesaplamak için kullanılan “satılık emsal-4” ve “kiralık emsal-4” aynı bölgede yer almaktadır. (21.111,11 TL/m²)/(128 TL/m²/Ay X12)=13,75 olarak hesaplanmıştır. (İstenen fiyat üzerinden)

Buna göre taşınmazların gelir yöntemine göre hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.²

² (Pazar değerlerinde son üç rakam yuvarlatılmıştır.)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Kira Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/m ² /Yıl)	Brüt Kira Çarpanı	Pazar Değeri (TL)
2 No'lu Bağımsız Bölüm	50,34	195,00	9.816,30	117.795,60	13,75	1.620.000,00
3 No'lu Bağımsız Bölüm	50,34	195,00	9.816,30	117.795,60	13,75	1.620.000,00
4 No'lu Bağımsız Bölüm	145,08	195,00	28.290,60	339.487,20	13,75	4.668.000,00
Toplam	245,76		47.923,20	575.078,40		7.908.000,00

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Raporun 6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi kısmında taşınmazların kira değeri hesaplanmış olup buna göre taşınmazların yıllık toplam kira değeri 575.000 TL'dir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında değildir.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut ticari amaçlı kullanımı en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemleri Kullanılmıştır.

Taşınmaz	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Pazar Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon (Gelir) Yaklaşımı Yöntemine Pazar Değeri (TL)	Her İki Yöntemin Ortalaması Alınarak Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
2 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz	1.587.000	1.620.000	1.603.500	1.604.000
3 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz	1.587.000	1.620.000	1.603.500	1.604.000
4 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz	4.575.000	4.668.000	4.621.500	4.622.000
Toplam	7.749.000	7.908.000	7.828.500	7.830.000

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı ile ulaşılan değerler birbirine neredeyse aynı olup, değer tespiti için her iki yöntemin aritmetik ortalaması alınmış ve nihai değer hesaplanmıştır.

2 bağımsız bölüm numaralı dükkânın pazar değerinin 1.604.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

3 bağımsız bölüm numaralı dükkânın pazar değerinin 1.604.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

4 bağımsız bölüm numaralı dükkânın pazar değerinin 4.622.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 3 adet taşınmazın toplam pazar değerinin 7.830.000,00.-TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 29.06.2015 Rapor Tarihli 2015-021-GYO-005 Numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin “bina” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlarına katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

25.12.2015 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	7.830.000 TL	575.000 TL
KDV Dâhil	9.239.400 TL	678.500 TL

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	2.788.000 USD	204.764 USD
KDV Dâhil	3.289.840 USD	235.478 USD

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

2-)KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3-)Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporunda ulaşılan TL cinsinden değerler, yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 02.11.2015 Tarihinde USD döviz satış kuru 2,8085 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,0954 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:402145



Dilek Yılmaz AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı (TAKBİS Belgesi)
3. İpotek Yazısı
4. İmar Durumu Yazısı
5. Vaziyet Planı Örneği
6. Kat Planı Örneği
7. Yapı Ruhsatı Örneği
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği
9. Kira Sözleşmesi
10. Fotoğraflar
11. Özgeçmişler
12. SPK Lisans Belgeleri