

KİLER GYO A.Ş.

**1 ADET HİPERMARKET, 1
ADET DÜKKAN, 2 ADET
TİCARİ DEPO, 3 ADET
MAĞAZA
ALTINDAĞ/ANKARA**

DEĞERLEME RAPORU



RAPOR NO: 2017/6167

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 26.01.2017 (Ek sözleşme : 28.06.2017)
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 05 Ocak 2018
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 204 - 2017/6167
Değerleme Konusu	: Ziraat Mahallesi, Açık Sokak, No:16, 1 Adet
Gayrimenkulün Adresi	: Hipermarket, 1 Adet Dükkan, 2 Adet Ticari Depo ve 3 Adet Mağaza Altındağ / ANKARA Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesindeki 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 nolu bağımsız bölümler
Tapu Bilgileri Özeti	:
Sahibi	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Taşınmazların yer aldığı parsel, 26.07.2001 Tasdik Tarihli, 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında; Belediye ve Sağlık Tesisleri Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak belirlenmiş saha dahilinde kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN		
KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	7.345.000,-TL	1.924.992,-USD
KDV Dahil Toplam Pazar Değeri	8.667.100,-TL	2.271.491,-USD

KDV Hariç Toplam Kira Değeri	52.000,-TL/ay	13.628,-USD
KDV Dahil Toplam Kira Değeri	61.360,-TL/ay	16.081,-USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
 Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	 Davut Taha ÖZTÜRK (SPK Lisans Belge No: 404624)

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	9
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMİ, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ?	9
3.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?.....	9
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?.....	11
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
3.3.4	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
3.4	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	12
3.5	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
3.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
3.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	15
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	17
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	18
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	18
5.1.1	TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI	19
5.1.2	TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ	21
5.1.3	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25
5.1.4	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ.....	25

5.2	BÖLGE ANALİZİ	26
5.2.1	ANKARA İLİ	26
5.2.2	ALTINDAĞ İLÇESİ.....	27
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	29
5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	29
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	33
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	34
7.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	35
7.1.2	KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	35
7.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	35
7.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	37
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	38
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	40
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	40
10. BÖLÜM	GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	41
11. BÖLÜM	EKLER.....	42

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 275.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Emniyet Evleri Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, No:1/1, Kat: 7 34415 Kağıthane/İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 456 70 00
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.400.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 124.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 08.02.2008
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %34,50
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, portföyünde yer alan gayrimenkulün 2017 yılı sonu itibariyle pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Altındağ
MAHALLESİ : Fehmi Yağcı
MEVKİİ : -
PAFTA NO : -
ADA NO : 4275
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 3.093,00 m²
HİSSESİ : Tamamı
YEVMIYE NO : Bkz. Tablo
CİLT NO : 1-3
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : Bkz. Tablo

Tapu Kayıtları EkTablosu:

B.B No	Kat No	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Sahife No
1	Bodrum	Hipermarket	1192 / 6186	596	04.07.2008	9075	83
2	1. Bodrum	Dükkan	42 / 6186	21	04.07.2008	9083	84
3	Bodrum	Dükkan	42 / 6186	21	04.07.2008	9083	85
4	2.-1. Bodrum	Depolu Dükkan	42 / 6186	21	04.07.2008	9083	86
5	1. Bodrum	Dükkan	42 / 6186	21	04.07.2008	9083	87
134	3.Bodrum	Ticari Depo	40 / 6186	20	27.06.2008	8781	216
135	3.Bodrum	Ticari Depo	16 / 6186	8	27.06.2008	8781	217

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ

Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde 21.12.2017 tarihinde TAKBİS Sistemi'nden saat 11:00 itibarıyla temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

1, 2, 3, 4, 5, 134, 135 no'lu bağımsız bölümlerin Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Tarihi:01.03.2000
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (03.05.2011 / 10005)

1, 2, 3, 4, 5, 134, 135 no'lu bağımsız bölümlerin İrtifak Hakları Hanesinde;

- Bu parsel lehine 123,75 m2 4794 ada 8 parsel aleyhine geçit hakkı. (08.11.2000 / 5007)

1, 134, 135 no'lu bağımsız bölümlerin Rehinler Hanesinde müşterek olarak;

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 15.000.000,-TL tutarında, bila faiz, 1. dereceden, FBK müddetle ipotek şerhi. (07.07.2008 / 9205)

2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümlerin Rehinler Hanesinde müşterek olarak;

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 2.200.000TL tutarında, bila faiz, 1. Dereceden, FBK müddetle ipotek şerhi. (11.08.2008 / 10762)

3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMI, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ?

Gayrimenkuller üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi yönetim planı, kat mülkiyeti şerhi, ipotek ve gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu parsel lehine geçit hakkı için tesis edilmiş olan irtifak hakkı gibi takyidatlar bulunmaktadır. Bu takyidatların gayrimenkullerin değerine doğrudan ve önemli ölçüde etkisinin bulunmaması sebebiyle gayrimenkullerin devrine engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Ancak ipoteğin gayrimenkullerin devir söz konusu olduğunda kaldırılması gerekebilecektir.

3.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Trakya Kurumsal Şubesi'nin yazısına bir sureti ekte sunulan yazısına göre belirtilen ipoteklerin proje finansmanı için kullanıldığı ve kullanılan kredilere teminat oluşturmak üzere banka lehine ipotek edildiği belirtilmiştir. Bu ipotek; 28.05.2013 Tarihli 28660 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği" 22. Madde C Bölümü ve İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi"nin belirtildiği 30.Madde kapsamında değerlendirilmiştir.

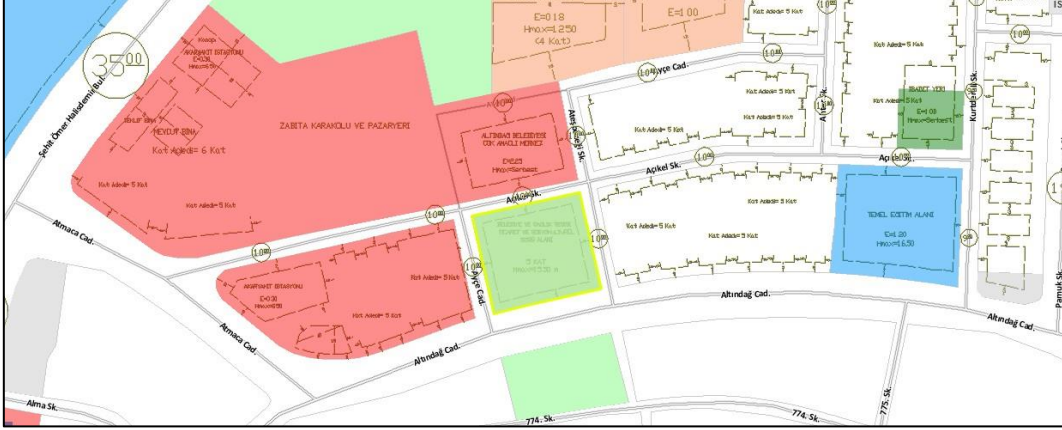
- "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamaların belirtildiği 22. Madde C Maddesinde; "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir.
- Atıf yapılan"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi"nin belirtildiği 30.Maddede; "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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.
- 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında mevcut olan ipoteğin, proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülklerin GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 21.12.2017 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli, 26.07.2001 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo Kültürel Tesis Alanı" lejantlı sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

Hmaks = 5 Kat (15,50 m) şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.12.2017 tarih 48202765-310.05 sayılı numarası ile düzenlenmiş olan 21.12.2017 tarih 35400 sayılı dilekçe cevabı yazısından tespit edilmiş ve öğrenilmiştir. İlgili yazı ekte yer almaktadır.

3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

15.090 m² inşaat alanlı yapı için düzenlenmiş 17.11.1998 tarih ve 129 nolu Yapı Ruhsatı, 15.137 m² inşaat alanlı yapı için düzenlenmiş 05.10.2000 tarih ve 99 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Ruhsatına göre onaylı olan 03.09.1998 tarihli Mimari Projesi Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmazlar genel olarak projelerine uygun konum ve büyüklükte olup yerinde yapılan tespitlerde onaylı mimari projesi hilafında değerlendirme konusu 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin olduğu kısımda alt kat ile bağlantıyı sağlayan bir demir merdiven ilave edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölüm içinde ise 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenler iptal edilmiştir. 2. bodrum kat ile 3. bodrum katı birbirine bağlayan merdiven ilave edilmiştir. 5 no'lu bağımsız bölüm ara duvarla hipermarket bölümünden bölmelendirilerek, buradan 2. bodrum kata iniş merdiveni inşa edilmiştir. Fakat bu tür değişiklikler konu mülkün ana hatlarını ve konturu etkileyen değişiklikler olmadığından ve yasal hale dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yasal açıdan sakıncalı görülmemiş olup değerlendirme aşamasında ihmal edilmiştir.

3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 2001 yılından önce inşa edilmiş olup; kanun kapsamına girmemektedirler.

3.3.4 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca 4275 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan değerleme konu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

3.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA vb. DÖKÜMANLAR

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Altındağ Tapu Müdürlüğü arşivlerinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 17.11.1998 tarih ve 129 nolu Yapı Ruhsatı (15.090 m² inşaat alanlı)
- 05.10.2000 tarih ve 99 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi (15.137 m² inşaat alanlı)
- 03.09.1998 tarihli Onaylı Mimari Proje.

3.5 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

3.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır. Gayrimenkuller 04.07.2008 tarih ve 9075 ve 9083 yevmiye numaraları ve 27.06.2008 tarih ve 8781 yevmiye numaraları ile satış işleminden Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

3.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi, Açıkl Sokak üzerinde 16 kapı nolu yapı bünyesinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 nolu olmak üzere toplam **7 adet gayrimenkuldür**.

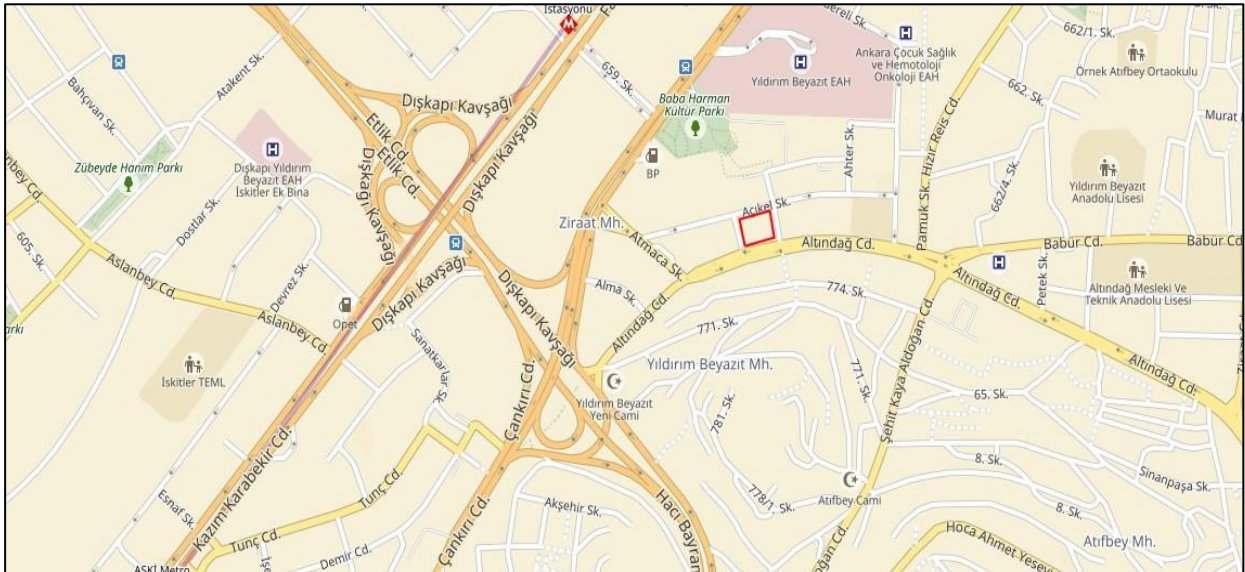


Bölgenin ana arterlerinden olan Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde, Aydınlıkevler istikametine doğru giderken, Atmaca Sokak'a dönüp, sokak üzerinden ilk sol sokak olan Açıkl Sokak'a dönünce, 200m ileride, sağda Ayçe Sokak ile kesişiminde köşe parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.

Bölge Ankara'nın eski yerleşim yerlerinden olup konut ve ticari kullanıma yönelik kullanımlar yer almaktadır. Açıkl Sokak, Altındağ Caddesi paralelinde yer alan ara sokak olup tek yönlü araç trafiğine açıktır. Sokak üzerinde konut ve ticari kullanımlar yer almaktadır. Günlük ihtiyaçlara yönelik, market, terzi, yufkacı, tesisatçı gibi küçük esnafın bulunduğu sokak üzerinde ticari hareketlilik durgundur. Araç ve yaya trafiğinin durgun

olduğu sokak üzerinde, gayrimenkulün karşı çaprazında Yunus Emre Kapalı Halk Çarşısı yer almaktadır. Gayrimenkullerin karşısında, Altınyurt AVM ve yurt tamamlanmış ve yurt kısmı faaliyete geçmiş; avm bölümü henüz faaliyete geçmemiştir. Yurt binasının arka cephesinin bu sokak üzerinde olması ve giriş çıkışların kuzey cephe üzerinden yapılması nedeniyle ilgili yapının bu sokağa etkisi olmamıştır. Sokak üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin dışındaki dükkânların büyüklüğü yaklaşık 10-30m2 aralığındadır. Bölgede ana ticari faaliyetler Altındağ Caddesi ile Babür Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu caddeler üzerinde de ticari hareketlilik orta seviyededir.

Bölgede ana ticari faaliyetler Altındağ Caddesi ile Babür Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu caddeler üzerinde de ticari hareketlilik orta seviyededir. Altındağ Caddesi güneyinde yer alan Çiçin Mahallesi olarak adlandırılan bölgede dönüşümün tam anlamıyla sağlanamamış olması bölgenin Ankara'nın güvenlik açısından tehlikeli noktalarından biri olması bölgenin gelişimini yavaşlatmış ve talebi düşürmüştür. Son 2 yıl içerisinde özellikle Afgan ve Suriyeli göçmenlerin yer seçtiği bölgede, demografik yapı değişim göstermiştir. Alt-orta gelir mensubu göçmenlerin bölgede yer seçmiş olması ile yerli halk bölgeden uzaklaşma eğilimine girmiştir. Göçmen sayısının artması ile bölgede faaliyette olan dükkânların da bir kısmı göçmenlerin eline geçmiş olup göçmenlere yönelik restoran, fırın, market vb. türde kullanımlar faaliyete geçmiştir. Taşınmazların konumlu oldukları ana taşınmazın yer aldığı konumda Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Mevki Askeri Hastanesi ve Büyükşehir Belediyesi Altındağ Gençlik Merkezi, Yunus Emre Kültür Merkezi, Altın Nikâh Salonu, Ankara Üniversitesi Ziraat ve Veterinerlik Fakültesi yer almaktadır. Bölgenin merkezi konumu, yakınında hastanelerin yer alması nedeniyle küçük ölçekli, yıldızı bulunmayan otel sayısı oldukça fazladır. Bölgeye ulaşım Altındağ Caddesi ve Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Rapora konu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve mimari projesindeki katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BB No	Kat	Nitelik	Alanı (m ²)
1	2. Bodrum + 1. Bodrum	Hipermarket	3.492,00
2	1. Bodrum	Hipermarket	73,00
3	1. Bodrum	Hipermarket	70,00
4	2. Bodrum + 1. Bodrum	Hipermarket	121,00
5	1. Bodrum	Boş	73,00
134	3. Bodrum	Depo	718,00
135	3. Bodrum	Depo	143,00
TOPLAM			4.690,00

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu yapı, 3.093,00 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4275 ada 1 nolu parsel üzerinde konumlandırılmıştır.
- Taşınmazların konumlu olduğu parsel geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup kuzeyde Açıkl Sokak'a, güneyde Altındağ Caddesi'ne, doğuda Ateşböceği Sokak'a, batıda Ayçe Sokak'a cephelidir.
- Ana taşınmaz onaylı mimari projesi uyarınca 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır.
- Onaylı mimari projesine göre rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları binada, 3.bodrum katta, 2 adet ticari depo, sığınak, kazan dairesi ve bina müştemilatı, 2. bodrum katta, 1 nolu hipermarkete ve 4 nolu dükkana ait kullanım alanı, 1.bodrum katta, 1 nolu hipermarket kullanım alanı ve 4 adet dükkan, 1 adet depo, zemin katta, 6 ila 45 nolu dükkanlar (6-45 dahil) 136 ve 137 nolu dükkanlar ile 143 nolu büfe, 1.katta, 46 ila 80 nolu dükkanlar ve 138 ile 144 nolu dükkanlar (46-80 ve 138-144 dahil), 2.katta 81 ila 97 nolu bürolar (81 – 97 dahil), 3.katta 98 ila 115 nolu muayenehaneler (98 – 115 dahil), 4.katta, 116 ila 133 nolu muayenehaneler (116-113 dahil) olmak üzere binada toplam 144 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Bina toplam 15.137 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.
- Bina betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup dış cephesi kısmen akrilik esaslı boyalı kısmen de reflekte camdır.
- Bina girişi zemin kat kotu ve üst kat kotları için Altındağ Caddesi üzerinden, 1.Bodrum kat kotu ve alt kat kotları için Açıkl Sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Binanın zemin ve normal katları Ankara Büyükşehir Belediyesi Altındağ Gençlik Merkezi olarak, bodrum katları ise Carefour Sa Dışkapı Mağazası olarak kullanılmaktadır.

- Parselin kullanımına tahsis edilmiş olan tapu kayıtlarına irtifak hakkı olarak tesis edilmiş 4794 ada 8 parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün otopark alanı mevcuttur.
- **1 Bağımsız Bölüm no'lu Hipermarket:** Onaylı mimari projesine göre giriş katı 1. bodrum katta, alt katı 2. bodrum katta yer alan toplam 3.492 m² alanlı hipermarket niteliğindeki gayrimenkuldür. Giriş katı 1.bodrum katta, Açıkel Sokak üzerinde kuzey cephede yer almaktadır. 1. bodrum katı yaklaşık 1.572 m² ve 2. bodrum katı 1.920 m² alanlıdır. Taşınmazın 1. bodrum katında sokak cephesi yaklaşık 13,55 m olup, orta kısmında dükkânın genişliği 43 metreye genişlemektedir. Derinliği 33 metredir. Açık alan şeklindeki dükkânın sol aksında unlu mamuller için kapalı alan belirtilmiştir; sağ aksında mal kabul bölümü ile alt kata iniş ve asansör yeri belirtilmiştir. Açık alanda 33 adet kolon bulunmaktadır. Dükkânın arka cephesinde alt kat ile bağlantıyı sağlayan yürüyen merdiven yeri belirtilmiştir. 2. bodrum katı açık alan şeklinde olup, bay-bayan wc yerleri belirtilmiştir.
- **2 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân yaklaşık brüt 73 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4 metre olup, derinliği 8,5 metredir.
- **3 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan 3 bağımsız bölüm no'lu dükkân yaklaşık brüt 70 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşeden 2. sırada yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8 metre olup, derinliği 8,2 metredir.
- **4 Bağımsız Bölüm no'lu Depolu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dükkân 70 m² giriş kat ve 51 m² bodrum kat olmak üzere yaklaşık toplam 121 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sağ köşeden 2. sırada yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8m olup, derinliği 8,5m'dir.
- **5 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. Bodrum katta yer alan 5 bağımsız bölüm no'lu dükkân yaklaşık brüt 73 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sağ köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4 m olup, derinliği 8,5 m'dir.
- **134 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo:** Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo yaklaşık brüt 718 m² alanlıdır. L tipi mimari formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinden belirtilmiştir.
- **135 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo:** Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Dikdörtgen formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinden belirtilmiştir.

- Konu taşınmazlar kullanımlarına uygun olacak şekilde tefriş edilmiş olup değerlendirme konusu 1 no'lu bağımsız bölümün giriş katı 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler eklenerek hipermarket olarak kullanılmaktadır. 4 no'lu bağımsız bölüm açık alandan duvarla ayrılmış ve atıl durumda olup, kullanılmamaktadır. 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler unlu mamuller bölümü olarak kullanılmakta olup; unlu mamuller bölümünden alt kat ile demir merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır. Unlu mamuller içerisinde buhar odası ve un odası bulunmaktadır. 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenler iptal edilmiş olup, 1. bodrum kat ile bağlantı asansör ve merdiven aracılığıyla sağlanmaktadır. 5 no'lu bağımsız bölüm kullanılmamakta olup, ara duvarla hipermarket bölümünden bölümlendirilerek, buradan 2. bodrum kata profil taşıyıcılı demir doğrama imalat iniş merdiveni inşa edilmiştir.
- Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden sağlanmaktadır. Konu taşınmazların giriş bölümlerinde alüminyum doğrama sensörlü otomatik sıkışma önleyici kayar kapılar tercih edilmiştir.
- 2. bodrum kat açık alan şeklinde olup sol cephede alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiş depo, 4 adet soğuk hava deposu, bay-bayan wc, ofis, bay-bayan soyunma odaları, mescit yer almaktadır. Fiili durumda 2. Bodrum kat atıl durumda olup kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler içten birleştirilmiş olup, bu katta markete ait depo, pano odası, 3 adet trafo bölümü, yemekhane ve bay-bayan soyunma odaları bulunmaktadır. 2. bodrum katla sol cepheden merdiven ile bağlantı sağlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde ısıtma ve soğutma olarak klima ile ihtiyaç sağlanmaktadır. Aydınlatma olarak spot aydınlatma ve depo bölümleri için floresan aydınlatma tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde depo ve odalarda ahşap kapılar kullanılmış olup, harici tüm bölümlerde PVC ve alüminyum malzemelere yer verilmiştir. Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır. Konu taşınmazlar içerisinde 24 saat kayıt yapan güvenlik kamera sistemi ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin yer aldığı ana yapının lokasyonu, taşınmazların ana yapı bünyesindeki konumları, kullanım alanı büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

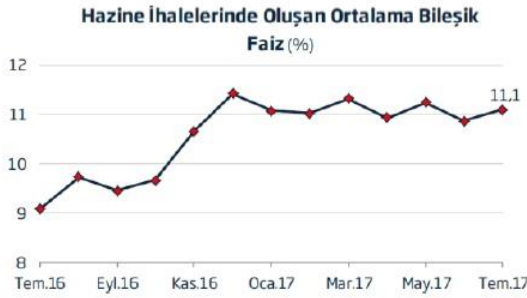
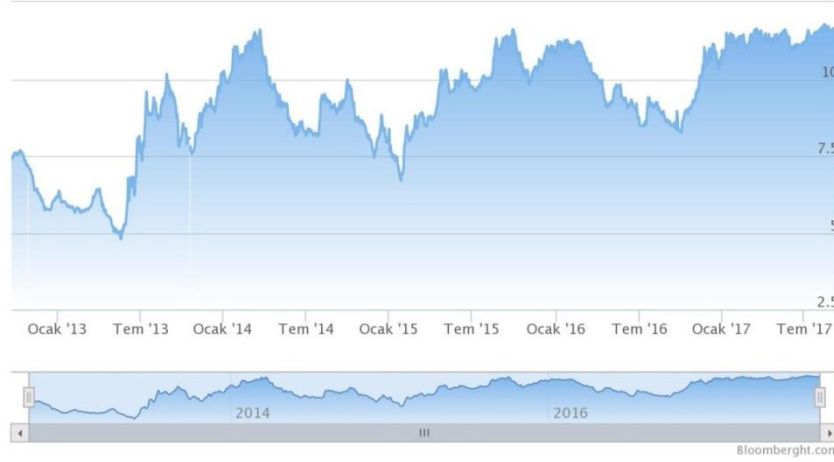
5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan

önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.

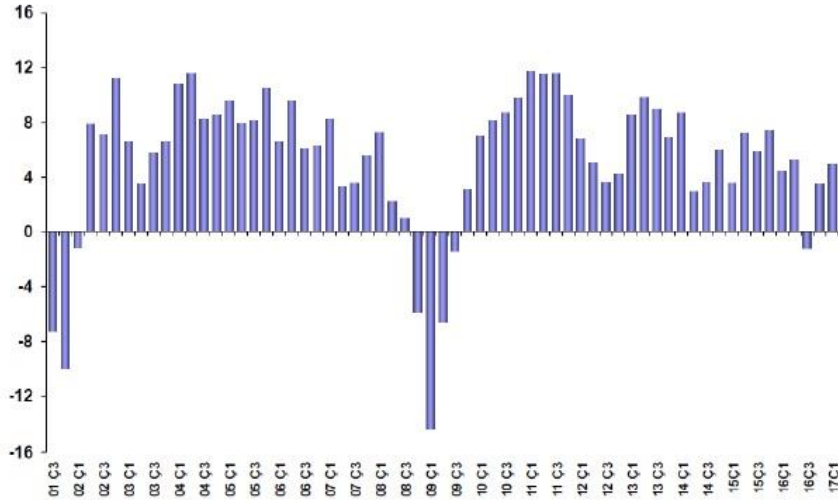


Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datostream

5.1.1 TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörülmektedir.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



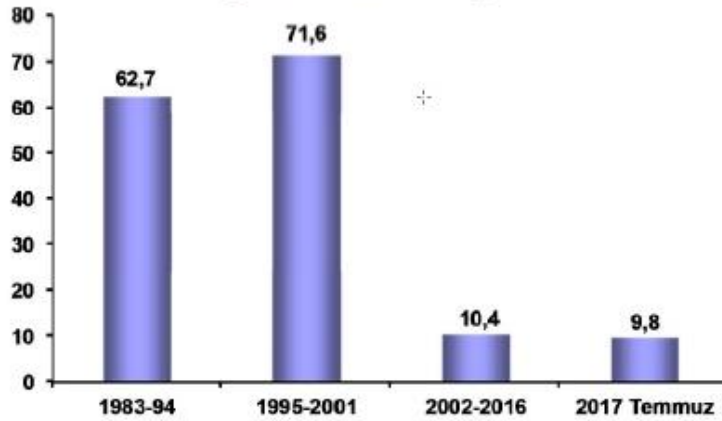
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK, İş Bankası

Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.

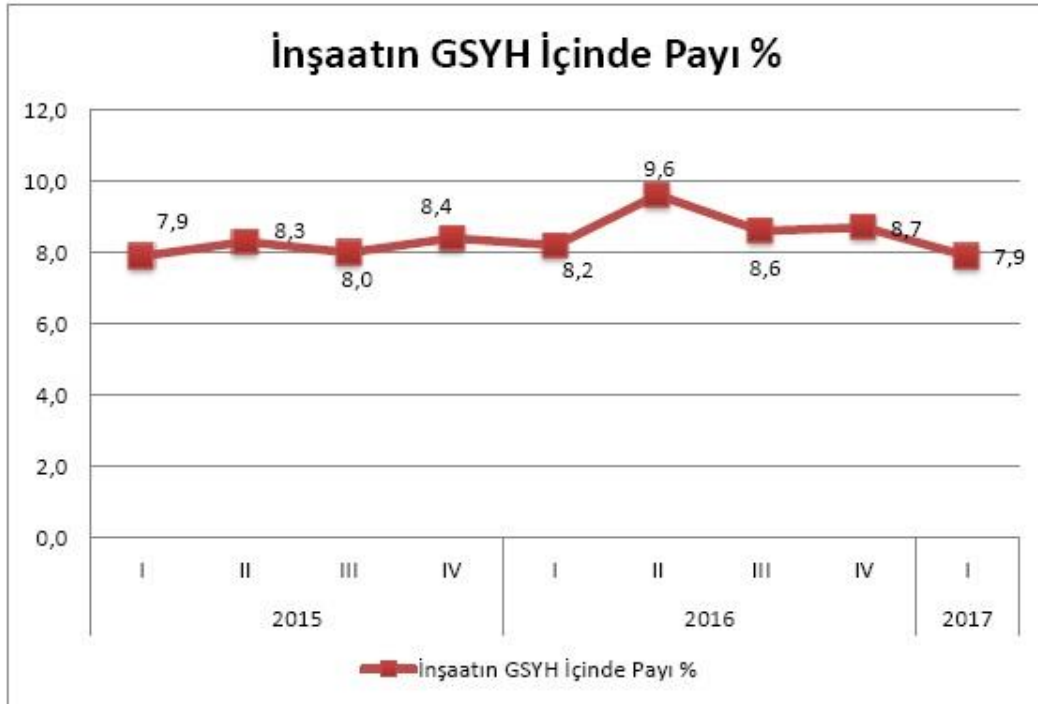
Türkiye'de Ortalama Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

5.1.2 TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengelyi bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde için inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.



İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'ın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'ın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 952	139 541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	188 472 301	220 653 829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184 172 950 675	159 576 743 337	176 001 825 189	15,4	-9,3
Daire sayısı	986 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100), II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

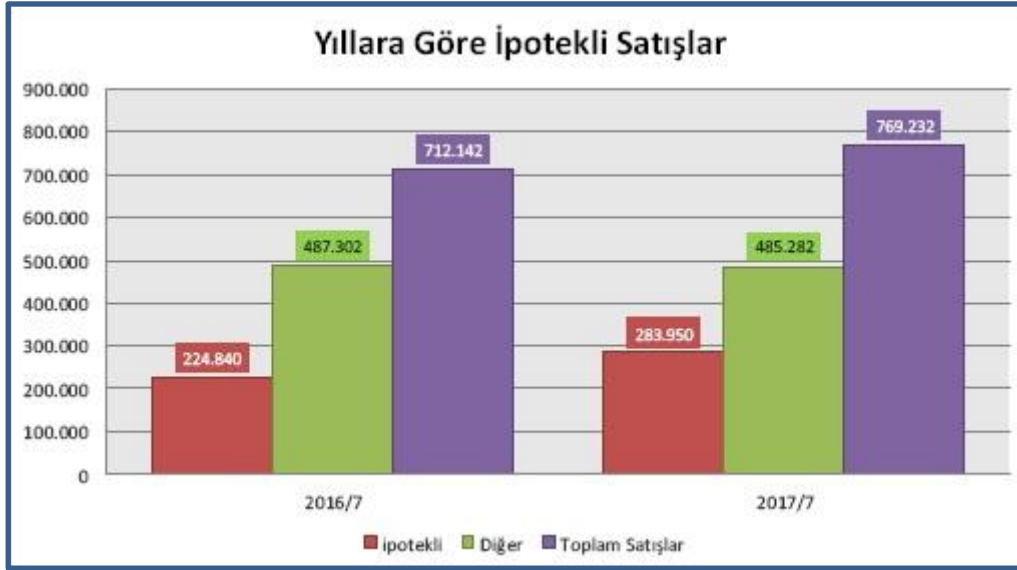
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Yılı Satış Rakamları	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1116.240	1.289.320	1.341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	224.840	283.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	486.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.

Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,41	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

Kaynak: TCMB

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8,41, 9,08 ve 17,99 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.1.4 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

5.2.1 ANKARA İLİ



Ankara, 39° K, 32° D koordinatlarında yer alır. İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray

illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2015 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık $\frac{3}{4}$ 'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; $\frac{1}{4}$ 'ü sanayide, $\frac{1}{2}$ 'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde

gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

5.2.2 ALTINDAĞ İLÇESİ

Altındağ, Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir. 1983 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. İlin doğusunda yer alan Altındağ doğudan Akyurt ve Elmadağ, kuzeydoğusundan Pursaklar, güneyinden Mamak, güneybatısından Çankaya, kuzeyinden Çubuk, kuzeybatısından Keçiören ilçeleri ile sınırlıdır. İlçe nüfusu 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 363.687 kişidir. Tamamı kentsel nüfus olan ilçenin nüfusunun payı Ankara Nüfusu içinde %6,9'dur. İlçe nüfusu düşüş eğiliminde olup, son 13 yıl içinde yaklaşık %12 gerileme olmuştur. Bunun nedeni ilçenin büyük oranda Ankara tarihi merkezi ile eski ticaret bölgelerini sınırlarında bulundurması, bu bölgelerde yeni yapılan dönüşüm projeleri ile konut kullanımı yerine ticari kullanımların yer almasından kaynaklanmaktadır. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 44'e çıkartılmıştır.



İlçenin yüzölçümü 174 km²'dir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ü de dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi,

Ankara şehrinin doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde bulunan Etlik ve Karyağdı dağları ve Ankara Ovası ile çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.

Altındağ ilçesi, Türkiye'nin en büyük ve en önemli birçok müzesine birden sahiptir. Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve Ankara Etnografya Müzesi başta olmak üzere onlarca müze, birçok tarihî Anadolu medeniyetinin izlerini günümüze taşımaktadır. Ankara Devlet Resim ve Heykel Müzesi özellikle Cumhuriyet dönemi heykeltıraşları ve ressamlarına ait birçok eseri barındırmaktadır. I. TBMM binası Ankara Kurtuluş Savaşı Müzesi olarak işletilirken, II. TBMM binası, Cumhuriyet Müzesi olarak kullanılmaktadır. Tarihi Çengel Han'da bulunan Çengelhan Rahmi Koç Müzesi, dünyadaki sayılı sanayi müzelerindedir. Tarihi Hamamönü semtinde bulunan Mehmet Âkif Ersoy'un yaşadığı ve İstiklâl Marşı'nı yazdığı ev, bugün Mehmet Akif Ersoy Müze Evi'dir. Önemli anıtlar olarak Ulus'taki Zafer Anıtı bulunmaktadır. Bu yapıt, Türk Kurtuluş Savaşı kahramanlarının anısına Yeni Gün Gazetesi öncülüğünde yaptırılmıştır. Türk Hükümetince açılan uluslararası yarışma sonucu birinci olan Avusturyalı sanatçı Heinrich Krippel'e 1925 yılında sipariş edilen heykel Viyana'da Birleşik Maden İşletmelerinde dökürülmüş, 24 Kasım 1927 tarihinde Ulus Meydanı Sümerbank Genel Müdürlük Binası önüne yerleştirilmiştir. Daha sonra meydan genişletme çalışmaları sırasında ilk yeri değiştirilerek bugünkü yerine taşınmıştır. Ulusta bulunan Hacı Bayram Camii Ankara için sembol olmuş yapılardan biridir. Yapılış tarihi 1427 yılındadır. Osmanlıdan günümüze eksilmeden bir ilgi ile gelen Hacı Bayram-ı Veli'nin manevi kişiliğinde yoğunlaşan ve neredeyse bütün Anadolu'yu kucaklayan, kendine mahsus bir aşk buraya bambaşka bir güzellik katar. Burada camiye bitişik Hacı Bayram Türbesi ve Monumentum Ancyranum yer alır. Monumentum Ancyranum MÖ 2 yy Friglerin ay tanrısı Men adına yapılmış ve sonradan yıkılmış bulunan tapınağın üzerine, Galat hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pylamenes tarafından Roma İmparatoru Augustus için bir bağlılık nişanesi olarak inşa ettirilmiştir. Ankara Roma Hamamını 3.yy'da Septimus Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla; sağlık tanrısı Asklepoin adına yaptırmıştır. 8.yy'daki yangın sonunda yıkılmışsa da, onarılarak 5.yy'da hamam olarak kullanılabilmiştir. Jülian Sütunu 4.5m. yüksekliğindedir. Sütunu Bizans İmparatoru Julien L'apostat tarafından diktirildiği tahmin edilmektedir. Halk arasında Belkıs Minaresi olarak da bilinmektedir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumda yer almaları,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- Otopark alanının mevcut olması,
- Parselin 4 yönden yola cepheli olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi,
- Yüksek bir değere sahip olması nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Buldukları sokak üzerinde ticari hareketlilik bulunmaması, araç ve yaya trafiğinin durgun olması,

5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Gayrimenkul Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Gayrimenkul Mülkiyet Hakları	Bu raporda değerlendirme konusu Gayrimenkule emsal olabilecek tam mülkiyet yapısında kalan gayrimenkul emsalleri seçilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller bulunmakta olup masraf payları dikkate alınmıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda Gayrimenkul / Gayrimenkullerle aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.

Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal Gayrimenkullerin fiziksel özellikleri ve imar durumları (bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmamaktadır.
Kullanım	Bu raporda benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın konumlu Altındağ Caddesi cepheli, ticari potansiyelin daha iyi olduğu konumda 2.000 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen, zemin katta konumlu dükkan 12.500.000,-TL (6.250,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 561 79 93)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın konumlu Altındağ Caddesi cepheli, ticari potansiyelin daha iyi olduğu konumda 800 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen, zemin katta konumlu dükkan 4.000.000,-TL (5.000,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 582 72 94)
3. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer ticari yoğunluğa sahip konumda yer alan Altındağ Caddesi üzerinde, 20 yıllık bina dahilinde zemin katta konumlu 55 m² büyüklüğüne sahip olduğu beyan edilen dükkan 185.000,-TL (3.364,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 691 71 99)
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Altındağ Caddesi'nin Ziraat Caddesi'ne bağlandığı noktada yer alan 25 yıllık bina dahilinde zemin katta konumlu 110 m² büyüklüğüne sahip olduğu beyan edilen dükkan 300.000,-TL (2.727,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 475 44 41)
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Altındağ Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 20 yıllık bina dahilinde, zemin katta konumlu 125 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen benzer ticari hareketliliğe sahip dükkan 360.000,-TL (2.880,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 291 60 28)
6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Dışkapı Metro İstasyonu yakınında, daha iyi ticari potansiyelin olduğu bölgede yer alan 15 yıllık bina dahilinde, zemin kat 200 m², bodrum kat 400 m² ve asma kat 50 m² olmak üzere 650 m² büyüklüğe sahip dükkan için 1.250.000,-TL (Zemin Kat: 4.208,-TL/m², Bodrum Kat; 842,-TL/m², Asma Kat: 1.403,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0506 683 98 83)

7. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer ticari özelliklere sahip Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde, bulvarın köprülü kavşak noktasında yer alan yaklaşık 25 yıllık bina dahilinde, 80 m² zemin, 80 m² bodrum kat olmak üzere 160 m² büyüklüğe sahip dükkan için 275.000,-TL (Zemin Kat: 2.865,-TL/m², Bodrum Kat; 573,-TL/m²) bedel ile satılık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 373 29 07)



Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan/Depo Emsalleri;

1. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu Açıkl Sokak üzerinde yer alan 25 yıllık bina dahilinde 150 m² zemin, 210 m² bodrum kat olmak üzere toplam 360 m² alanlı dükkan için aylık 4.500,-TL (Zemin Kat 23,44,-TL/m², Bodrum Kat 4,69,-TL/m²) bedel ile kiralık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0532 254 72 70)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde, Dışkapı Hastanesi'ne yakın olması sebebi ile daha iyi ticari potansiyele sahip 24 m² alanlı dükkan aylık 700,-TL (29.17,-TL/m²) bedel ile kiralık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0533 773 56 98)
3. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde benzer ticari potansiyelin olduğu konumda yer alan bina dahilinde zemin katta konumlu 150 m² alana sahip dükkan aylık 3.000,-TL (20,-TL/m²) bedel ile kiralık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0549 325 11 00)
4. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Altındağ Caddesi üzerinde, Yenidoğan-Çiğcin bölgesine yakın olması sebebi ile daha düşük ticari potansiyele sahip konumda yer alan yaklaşık 30 yıllık bina dahilinde zemin katta 70 m², bodrum katta 40 m² olmak üzere iki katta 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 850,-TL

(10.90,-TL/m²) bedel ile kiralık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0505 788 28 24)

5. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, daha iyi ticari potansiyele sahip konumda, Altındağ Caddesi üzerinde konumlu yeni bina dahilinde zemin katta bulunan 440 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 9.750,-TL (22.16,-TL/m²) bedel ile kiralık olup pazarlık payı bulunmaktadır. (İlgilisi: 0505 355 89 91)



Kapitalizasyon Oranı Hesabında Kullanılan Emsaller;

1. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın konumlu Altındağ Caddesi cepheli, ticari potansiyelin daha iyi olduğu konumda 2.000 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen, zemin katta konumlu dükkan 12.500.000,-TL (6.250,-TL/m²) bedel ile satılık olup 40.000,-TL bedelle kiraya verileceği beyan edilmiştir. (İlgilisi: 0532 561 79 93)
2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın konumlu Altındağ Caddesi cepheli, ticari potansiyelin daha iyi olduğu konumda 800 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen, zemin katta konumlu dükkan 4.000.000,-TL (5.000,-TL/m²) bedel ile satılık olup 12.000,-TL bedelle kiraya verilebileceği beyan edilmiştir. (İlgilisi: 0532 582 72 94)
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer ticari özelliklere sahip Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde, bulvarın köprülü kavşak noktasında yer alan yaklaşık 25 yıllık bina dahilinde, 80 m² zemin, 80 m² bodrum kat olmak üzere 160 m² büyüklüğe sahip dükkan için 275.000,-TL talep edilmekte olup aynı zamanda aylık 1.250,-TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir. (İlgilisi: 0532 373 29 07)

4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Dışkapı Metro İstasyonu yakınında, daha iyi ticari potansiyelin olduğu bölgede yer alan 15 yıllık bina dahilinde, zemin kat 200 m², bodrum kat 400 m² ve asma kat 50 m² olmak üzere 650 m² büyüklüğe sahip dükkan 1.250.000,-TL bedel ile satılık olup aylık 5.300,-TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir. (İlgilisi: 0506 683 98 83)
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Altındağ Caddesi üzerinde yer alan yaklaşık 20 yıllık bina dahilinde, zemin katta konumlu 125 m² büyüklüğe sahip olduğu beyan edilen benzer ticari hareketliliğe sahip dükkan 360.000,-TL bedelle satılık ve aylık 1.800,-TL bedelle kiralıktır. (İlgilisi: 0532 291 60 28)
6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Altındağ Caddesi'nin Ziraat Caddesi'ne bağlandığı noktada yer alan 25 yıllık bina dahilinde zemin katta konumlu 110 m² büyüklüğüne sahip olduğu beyan edilen dükkan 300.000,-TL bedel ile satılık ve aylık 2.000,-TL kira bedeli talep edilmektedir. (İlgilisi: 0532 475 44 41)

6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

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

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki

değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

7.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5	S-6	S-7
Kullanım Alanı (m ²)	2.000	800	55	110	125	297	96
İstenen Fiyat (TL)	12.500.000	4.000.000	185.000	300.000	360.000	1.250.000	275.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	11.875.000	3.800.000	175.000	285.000	345.000	1.190.000	270.000
Birim Değer (TL/m ²)	5.938	4.750	3.183	2.591	2.760	4.006	2.813
Konum Düzeltmesi (%)	25%	20%	-5%	-10%	-10%	25%	-5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	0%	-5%	-5%	0%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	30%	-5%	-25%	-25%	25%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	4.399	3.654	3.351	3.455	3.680	3.205	3.126
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	3.553						

7.1.2 KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
Kullanım Alanı (m ²)	192	24	150	78	440
İstenen Fiyat (TL)	4.500	700	3.000	850	9.750
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.250	650	2.800	825	9.250
Birim Değer (TL/m ²)	22,14	27,00	18,67	10,58	21,02
Konum Düzeltmesi (%)	10%	20%	-5%	-25%	30%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	10%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	10%	30%	-5%	-25%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	20,13	20,77	19,65	14,11	16,17
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	18,17				

7.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri ve projede planlanan diğer hususlar dikkate alınarak ayrı ayrı şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenen m² birim değerleri ile yuvarlatılmış toplam

değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş ve bağımsız bölüm bazında birim değerler bu şerefiye farkları dikkate alınarak tayin edilmiştir. Kira ve satılık emsallerinin farklılığı sebebiyle Pazar ve kira değerlerine ilişkin şerefiye katsayıları ayrı ayrı belirlenmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 4 bağımsız bölüm nolu taşınmaz referans olarak alınmış, diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilerek değerlendirilmiştir. 4 nolu bağımsız bölümün 1. bodrum katta yer alan kullanım alanı için baz birim bedel takdir edilmiş, depo kısmı için ise bodrum kat birim bedelinin 1/3'ü alınmıştır. 1 bağımsız bölüm nolu dükkanın kullanım alanının büyük olması sebebi ile birim m² çarpanı indirilmesi yapılmıştır.

PAZAR DEĞERİ HESAPLAMA TABLOSU

BB No	Kat No	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m ² Birim Değeri (TL)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	1. Bodrum	1572	3.553	0,70	2.487	3.492	1.575	5.500.000
	2. Bodrum	1.920	3.553	0,23	829			
2	1. Bodrum	73	3.553	1,00	3.553	73	3.553	260.000
3	1. Bodrum	70	3.553	1,00	3.553	70	3.553	250.000
4	1. Bodrum	70	3.553	1,00	3.553	121	2.550	310.000
	2. Bodrum	51	3.553	0,33	1.172			
5	1. Bodrum	73	3.553	1,00	3.553	73	3.553	260.000
134	3. Bodrum	718	3.553	0,25	888	718	888	640.000
135	3. Bodrum	143	3.553	0,25	888	143	888	125.000
TOPLAM								7.345.000

AYLIK KİRA DEĞERİ HESAPLAMA TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	KAT NO	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Baz m ² Birim Değeri (TL)	Şerefiye Katsayısı	m ² Birim Değeri (TL)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	1. Bodrum	1572	18,17	0,97	17,62	3.492	11,13	38.900
	2. Bodrum	1.920	18,17	0,32	5,81			
2	1. Bodrum	73	18,17	1,39	25,26	73	25,26	1.800
3	1. Bodrum	70	18,17	1,39	25,26	70	25,26	1.800
4	1. Bodrum	70	18,17	1,39	25,26	121	18,13	2.200
	2. Bodrum	51	18,17	0,46	8,36			
5	1. Bodrum	73	18,17	1,39	25,26	73	25,26	1.800
134	3. Bodrum	718	18,17	0,35	6,36	718	6,36	4.600
135	3. Bodrum	143	18,17	0,35	6,36	143	6,36	900
TOPLAM								52.000

7.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akışları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı, yeni bir yatırım açısından, gelir üreten taşınmazın piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenerek konu gayrimenkulün ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer gayrimenkullerin de aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı gayrimenkulü satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	40.000	480.000	12.500.000	0,038
Emsal 2	12.000	144.000	4.000.000	0,036
Emsal 3	1.250	15.000	275.000	0,055
Emsal 4	5.300	63.600	1.250.000	0,051
Emsal 5	1.800	21.600	360.000	0,060
Emsal 6	2.000	24.000	300.000	0,080
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı			0,053	

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Değer Hesabı

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY)	GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL)
1	38.900	466.800	0,053	8.808.000
2	1.800	21.600	0,053	408.000
3	1.800	21.600	0,053	408.000
4	2.200	26.400	0,053	498.000
5	1.800	21.600	0,053	408.000
134	4.600	55.200	0,053	1.042.000
135	900	10.800	0,053	204.000
TOPLAM				11.776.000

Gelir indirgeme yöntemi ile yapılan Pazar değeri hesabında nakit akımları yöntemi uygulanmamıştır. Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan gayrimenkullerin pazar değeri Direkt kapitalizasyon hesabı ile ulaşılmış Pazar değeridir.

Direkt Kapitalizasyon Hesabı ile Ulaşılan Pazar Değeri : **11.776.000,-TL**

7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bölgede arsa üretiminin sınırlı olması, kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	7.345.000
Gelir İndirgeme	11.776.000
Uyumlaştırılmış Değer	7.345.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **7.345.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde GYO kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen Pazar ve kira değerleri toplamaları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN		
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.345.000,-TL	1.924.992,-USD
TOPLAN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.667.100,-TL	2.271.491,-USD

AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	52.000,-TL/ay	13.628,-USD
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	61.360,-TL/ay	16.081,-USD

Buldukları bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 2 (iki) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2017)

10. BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.


Saygılarımızla,

Muhammed Mustafa YÜKSEL
Harita Mühendisi



(SPK Lisans Belge No: 401651)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Davut Taha ÖZTÜRK
Harita Teknikeri – İşletme



(SPK Lisans Belge No: 404624)
Değerleme Uzmanı

11. BÖLÜM EKLER

- Konum krokileri
- Tapu suretleri
- TAKBİS kayıtları
- İpotek yazısı
- Resmi İmar Durum Yazısı
- CBS Krokisi
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatı örneği
- Yapı kullanma izin belgesi örneği
- Mimari proje fotoğrafları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Sözleşme sureti