

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ – ALTINDAĞ İLÇESİ

4275 ADA 1 PARSEL

7 ADET TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-018-GYO-011

Değer Tarihi: 30.12.2016

Rapor Tarihi: 06.01.2017



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	06.01.2017
Rapor No	:	2016-018-GYO-011
Değerleme Tarihi	:	30.12.2016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m ² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 2. ve 1. bodrum kat, 1 no'lu "Hipermarket" 1. bodrum kat, 2 no'lu "Dükkân" 1. bodrum kat, 3 no'lu "Dükkân" 1. ve 2. bodrum kat, 4 no'lu "Depo'lu Dükkân" 1. bodrum kat, 5 no'lu "Dükkân" 3. bodrum kat, 134 no'lu "Ticari Depo" 3. bodrum kat, 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkuller.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	3.093,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	4.886,26m ² (Proje ve Mevcut Duruma Göre)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	7.152.000	616.416
KDV Dâhil	8.439.360	727.371

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	2.056.118	177.213
KDV Dâhil	2.426.219	209.111

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. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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.....	14
4.5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	16
4.5.1	Ankara İli.....	16
4.5.2	Altındağ İlçesi.....	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22

5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	28
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	29
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	29
6.2	Swot Analizi	29
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	30
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	30
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	30
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30
6.4.1.2	Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:.....	31
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	34
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı.....	34



6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	34
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	36
6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	36
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	36
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	37
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	37
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	38
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
8	SONUÇ	40
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
8.2	Nihai Değer Takdiri	40
9	EKLER	41



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi :06.01.2017

Rapor Numarası :2016-018-GYO-011

Raporun Türü :Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 2. ve 1. bodrum kat, 1 no'lu "Hipermarket" 1. bodrum kat, 2 no'lu "Dükân" 1. bodrum kat, 3 no'lu "Dükân" 2. ve 1.bodrum kat, 4 no'lu "Depo'lu Dükkan" 1. bodrum kat, 5 no'lu "Dükkan" 3. bodrum kat, 134 no'lu "Ticari Depo" 3. bodrum kat, 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Serkan TANRIÖVER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı: Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.10.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış 06.01.2017 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.02.2016 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 : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Eski Büyükdere Caddesi, Emniyet Evleri Mahallesi, No:1/1, Kat:7 34415
Kağıthane/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.02.2016 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 değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

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

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

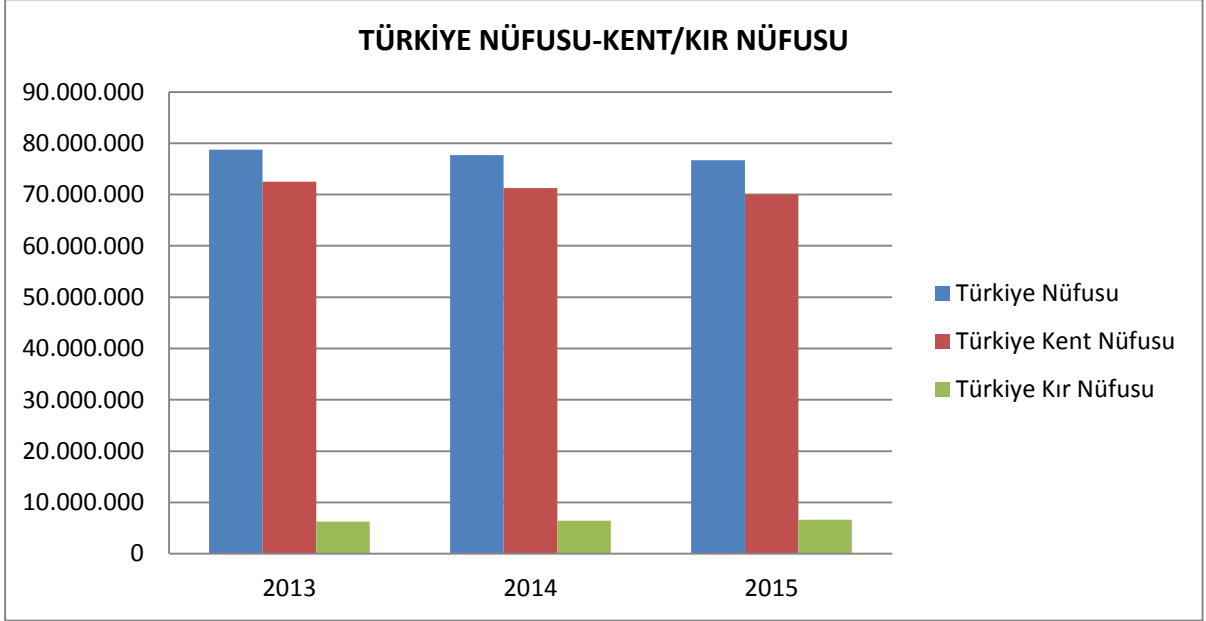
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2015 sonuçlarına göre Türkiye'nin nüfusu 78.741.053 kişidir. Bu sayının %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi) erkeklerden, %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) kadınlardan oluşur.

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

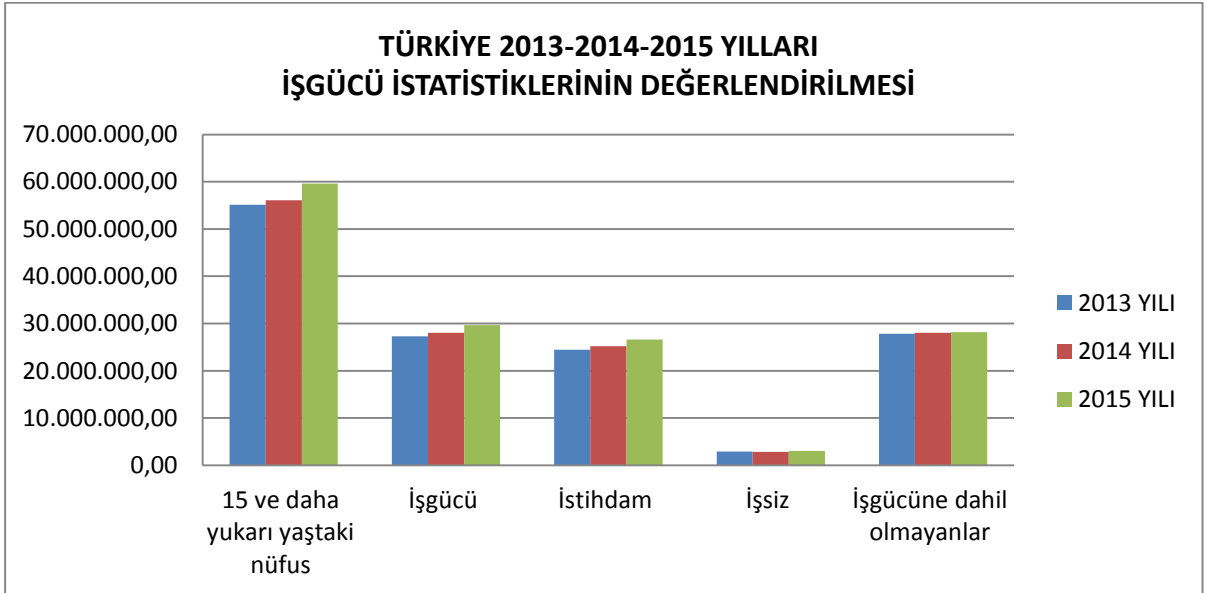
TÜRKİYE			
Satırlar	2013	2014	2015
Türkiye Kır Nüfusu	6.633.451,00	6.409.722,00	6.217.919,00
Türkiye Kent Nüfusu	70.034.413,00	71.286.182,00	72.523.134,00
Türkiye Nüfusu	76.667.864,00	77.695.904,00	78.741.053,00
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	55.169.000,00	56.084.000,00	59.584.833,00
İşgücü	27.323.000,00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

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

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



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



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

4.2 Küresel Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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



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

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

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

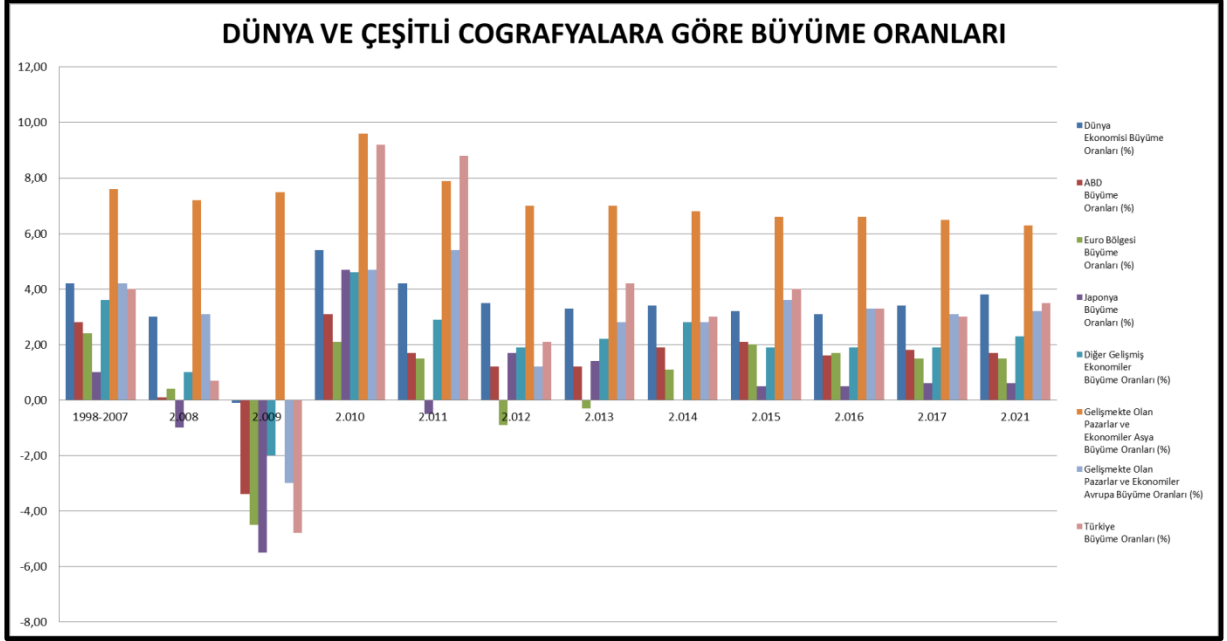
Fed 2016 yılı içinde Ocak, Mart ve Nisan aylarındaki toplantılarında faizde değişikliğe gitmemiştir. Haziran 2016'da ve Eylül 2016 yılı toplantılarında Amerikan Merkez Bankası (Fed) yaptığı açıklama ile faiz oranlarında değişiklik yapmadığını bildirmiştir.

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

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

Yıllar	Dünya Ekonomisi Büyüme Oranları (%)	ABD Büyüme Oranları (%)	Euro Bölgesi Büyüme Oranları (%)	Japonya Büyüme Oranları (%)	Diğer Gelişmiş Ekonomiler Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Asya Büyüme Oranları (%)	Gelişmekte Olan Pazarlar ve Ekonomiler Avrupa Büyüme Oranları (%)	Türkiye Büyüme Oranları (%)
1998-2007	4,20	2,80	2,40	1,00	3,60	7,60	4,20	4,00
2.008	3,00	0,10	0,40	-1,00	1,00	7,20	3,10	0,70
2.009	-0,10	-3,40	-4,50	-5,50	-2,00	7,50	-3,00	-4,80
2.010	5,40	3,10	2,10	4,70	4,60	9,60	4,70	9,20
2.011	4,20	1,70	1,50	-0,50	2,90	7,90	5,40	8,80
2.012	3,50	1,20	-0,90	1,70	1,90	7,00	1,20	2,10
2.013	3,30	1,20	-0,30	1,40	2,20	7,00	2,80	4,20
2.014	3,40	1,90	1,10	0,00	2,80	6,80	2,80	3,00
2.015	3,20	2,10	2,00	0,50	1,90	6,60	3,60	4,00
2.016	3,10	1,60	1,70	0,50	1,90	6,60	3,30	3,30
2.017	3,40	1,80	1,50	0,60	1,90	6,50	3,10	3,00
2.021	3,80	1,70	1,50	0,60	2,30	6,30	3,20	3,50

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Geçen aylardaki ana öngörülemeyen gelişme Büyük Britanya'nın AB'yi bırakma lehine oy kullanılmasıdır. Referandumda "Bretix Oylaması"nın sürpriz bir şekilde red edilmesine piyasalar güven verici bir şekilde tepki vermiştir. Yine ABD Başkanlık seçiminde sürpriz yaşanmış ve piyasalar yine sert tepki göstermiştir. Buna karşın Birleşik Krallıkla AB arasındaki kurumsal ve ticari anlaşmaların geleceği belirsiz olduğu gibi nihai etkisi de oldukça muğlaktır.
- ✓ Gelişmekte olan ekonomilerde doğru finansal pazar duyarlılığı gelişmiş ekonomilerde düşük faiz beklentilerinin, gelişmeyi destekleyen politikaları takip eden beklenti ile ilgili azalan endişeler ve bazı emtia fiyatlarının istikrar kazanması ile gelişmiştir.
- ✓ Beklentiler ülkeler arasında keskin şekilde farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan Asya ve Hindistan'da sağlam büyüme oranlarına ulaşılırken Sahra Afrikası'nda keskin yavaşlama görülmektedir.
- ✓ Gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlik ve aşağı risklere tabi olan dizginlenmiş görünüm olması politik memnuniyetsizliği daha da ateşleyebilecektir.
- ✓ Pek çok gelişmekte olan pazarda daha zayıf emtia fiyatlarına uyum sağlamaya zorlayıcı politikaları ile mücadele ile karşı karşıyadır.
- ✓ Endişe verici beklentiler gelişmeyi arttırıcı ve zaafiyetleri yönetmede her zaman geniş tabanlı politik yanıtı ihtiyaç duymaktadır.
- ✓ Güncel beklentiler uzun dönemli trendeler, yeni şoklara ve devam eden yeniden düzenlemelerin karmaşık şekli devam etmektedir.
- ✓ Bu faktörler genel olarak büyüme için bastırılmış bir baz ve aynı zamanda gelecekteki ekonomik beklentiler için oldukça fazla belirsizlik içermektedir.
- ✓ Devam eden önemli yeniden ayarlama/gruplaşmalar (özellikle gelişmekte olan ülkeler için önemlidir) Çin'deki yeniden dengeleme ve emtia ihracatçılarının uzun dönem düşüşü makro ekonomik programlarını ve yapısal uyumu içermektedir.
- ✓ Ekonomik temel senaryosunda global büyüme beklenmekte ve büyüme oranının % 3,10 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir. Gelecek yıl ise tekrar % 3,40'a çıkabileceği düşünülmektedir.
- ✓ Bu öngörü beklenenden daha zayıf ABD ekonomik aktivitesi ve aynı zamanda Bretix oyu ile birlikte önemli bir olumsuz riskin gerçekleşmesini yansıtmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde büyümenin 5 yıl ardarda düşüşten sonra 2016 yılında az bir miktarda güçlenerek % 4,20 olması beklenmektedir. Bu pazarlar için görünüş düzensiz ve geçmişte olduğundan daha zayıftır.
- ✓ Gelişmekte olan ülkelerde düşük faiz beklentileri ile dış finansman durumları kolaylaşırken diğer faktörler aktiviteyi bastırmaktadır. Bu durum Çin'de yavaşlamayı içermekte ve yeni olumsuz ekonomik saçılmalar gerçekleşmektedir.

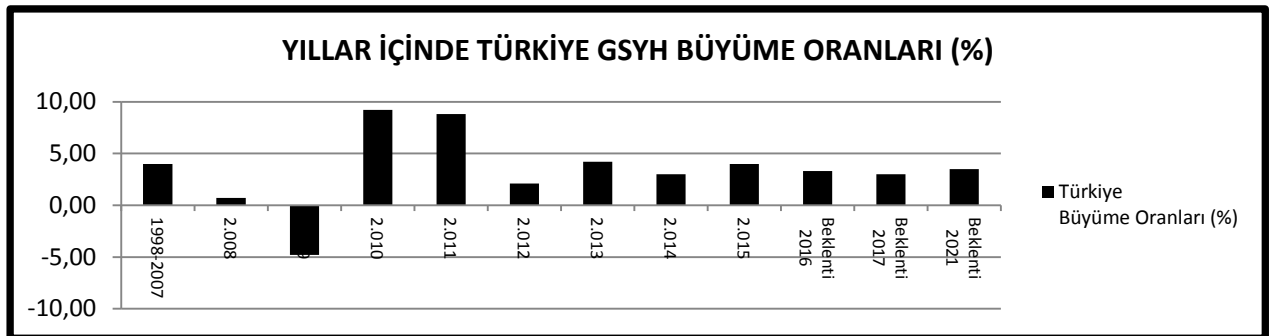
- ✓ Kaynak yoğun yatırımlar ve ithalata daha az güven duyulmakta ve emtia ihracatçıların daha düşük gelirlere sürekli uyum sağlaması, gelişmiş ekonomilerdeki inatçı zayıf talebin olumsuz saçılmaları ve iç çekişmeler politik anlaşmazlıkları ve jeopolitik gerginliklere yol açmaktadır.
- ✓ Gelişmekte olan pazar ve ekonomilerde beklentilerin iyileşmesi ve ekonomisinin biraz hareketlenmesi ile birlikte 2017 yılında iyileşme beklenmektedir. Yatırımlardaki iyileşme ve stoklardaki azalışlar beklenmektedir.
- ✓ Parasal politika oranlarını kolaylaştırmak enflasyonu dizginlenmiştir. Bunu Malezya ve Endonezya ve aynı zamanda Rusya ile Türkiye dahil aynı zamanda uygulamıştır.

4.3 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes 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. Ekonomistlerce Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğunda büyüme oranının anlam kazandığı gündeme gelmiştir. Kısaca, tam istihdam seviyelerinde potansiyel büyüme oranı %6-7 civarındadır.

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

Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu



Kaynak: World Economic 2016 Ekim Dünya Görünüm Raporu

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

- ✓ Gelişmekte olan ülke ekonomilerine karşı olan hisler iyileşmiştir. Bunun sebebi ekonomik iyileşmedeki yayılmaların baskısı, uzun dönem reel faiz oranları ve net varlık değerlerindeki iyileşmedir.
- ✓ 2016-2017 yıllarında, makro ekonomilerdeki gevşeme ekonomik aktiviteyi desteklemesine karşın son dönem terörist saldırıların akibeditindeki belirsizlikler ve başarısız darbe girişimi büyüme oranlarını etkileyebilecektir.
- ✓ Geçerli harcamalarını ve parasal harcamalarını “2016-2018 Mali projeksiyonları güncel trendler ve politikalarına dayanan orta vadeli programı” ile paralel olarak sürdürecektir.
- ✓ Geniş para ve geniş uzun para tahminleri IMF projeksiyonlarına dayanmaktadır. Kısa dönem mevduat oranına benzer bir ABD enstrüman faiz oranına karşı sabit bir yayılma ile genişlemesi tahmin edilmektedir.
- ✓ Türkiye ekonomisine ilişkin değerlendirmelere yer veren IMF, siyasi belirsizliğin iç talebi düşüreceğini savunarak, büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etmiştir.
- ✓ World Economic Outlook Raporuna göre 2015 yılında % 4,00 olarak gerçekleşen GSYH büyüme oranı, 2016 yılında % 3,30, 2017 yılında % 3,00, 2021 yılında ise % 3,50 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir.
- ✓ Tüketici fiyatları (TEFE) 2015 yılında % 8,80 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında % 9,10, 2017 yılında artış eğilimini sürdürerek % 9,10, 2021 yılında ise % 6,20 olarak gerçekleşeceği düşünülmektedir.
- ✓ Cari işlemler dengesinin 2015 yılında %-4,50 olarak gerçekleşecektir. 2016 yılında % -4,40, 2017 yılında % -5,60, 2021 yılında ise % -5,60 gerçekleşerek cari işlemler dengesinin artacağı öngörülmüştür.
- ✓ Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notunu "Baa3"ten "Ba1"e çektiği not görünümünü "durağan" olarak belirlemiştir.
- ✓ Zaman değeri para akışının farklı zaman noktasında olmasından kaynaklanmaktadır. Farklı zaman noktasında alınan ya da verilen miktardaki para aynı değerde olmayacaktır. Çünkü alınan ya da verilen paranın o günkü kullanım değerinden vazgeçilmesinin bir bedeli de olmaktadır. Bu bedel, paranın zaman değerinden doğmakta ve faiz olarak adlandırılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul varlığının temel değerini hesaplamanın oldukça güç olması olmak ile birlikte varlığın beklenen gelir akımı, iskonto oranı (indirgeme oranı) ve risk priminin sonucuna göre

gayrimenkulün değeri belirlenebilmektedir. Risk primini belirlemek için risksiz getiri oranlarını, iskonto oranlarını ve gerçekleşen döviz kurlarını belirlemek gerekmektedir.

- ✓ Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriye hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında gerçekleşen ve Bloomberg tarafından açıklanan 10 yıllık dolar bazlı Eurobond (bir firmanın ya da ülkenin yabancı para cinsinden borçlanmasıdır) tahvili oranı olan “Risksiz Getiri Oranı” oranları da araştırılmıştır. Risksiz getiri oranı 12.12.2016 Tarihli “TL Tahvili” için % 11,45, “Euro Tahvili” için % 7,21, Dolar Tahvili için % 5,82 oranları referans olarak alınmıştır.
- ✓ Küresel düzeyde yaşanan istikrarsızlıklar, Türkiye'nin yaşadığı siyasi, ekonomik ve diğer riskler sonucunda Türk Lirası özellikle ABD Doları ve EURO karşısında belirgin değer kayıpları yaşamıştır. Dövizin oldukça yükselmesi nedeniyle özellikle gayrimenkul satışlarında satışlarda döviz kurunun sabitlenmesi, vadeli satışların yaygınlaşması, senetli satışlar v.b... farklı ve alternatifli yaklaşımlar görülmeye başlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanmasında 03.10.2016 Tarihi ile 13.12.2016 Tarihleri arasında döviz kurları incelenmiştir.
- ✓ Bu dönemde istikrarsız bir eğilim sergileyen döviz kuru yaşanan süreçler etkisi ile TL aleyhine istikrarsız eğilimini sürdürmüştür. Küresel ve Türkiye Ekonomik Görünüm Bölümlerinde belirtilen “Fiyat İstikrarı ve Finansal İstikrar” hedeflerindeki sapma eğilimi ve döviz kurundaki artış eğilimi nedeniyle döviz kurlarının en yüksek gerçekleştiği gün olan 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kuru, değerlendirme raporlarında referans olarak alınmıştır.

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

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

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

4.4 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

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

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

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

“Yabancılar 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. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir. Varlık fiyatlarının artış nedenleri; genişletici para politikası, ekonomik büyüklüklerdeki olumlu seyir, likitide bolluğu, yeni icatlar, finansal serbestleşme, finansal yenilikler, borçlanma imkanlarının kolaylaşması ve kredilerde büyük artış, portföy yapısındaki değişiklikler, hükümetlerin politikaları gayrimenkul değerlerindeki artışlarının nedeni olabilmektedir.

Merkezi yönetimin aldığı ekonomik kararlar sonucunda ekonominin, ekonominin ana sektörü inşaat sektörünün ve gayrimenkul satışlarının arttırılması öngörülmüştür.

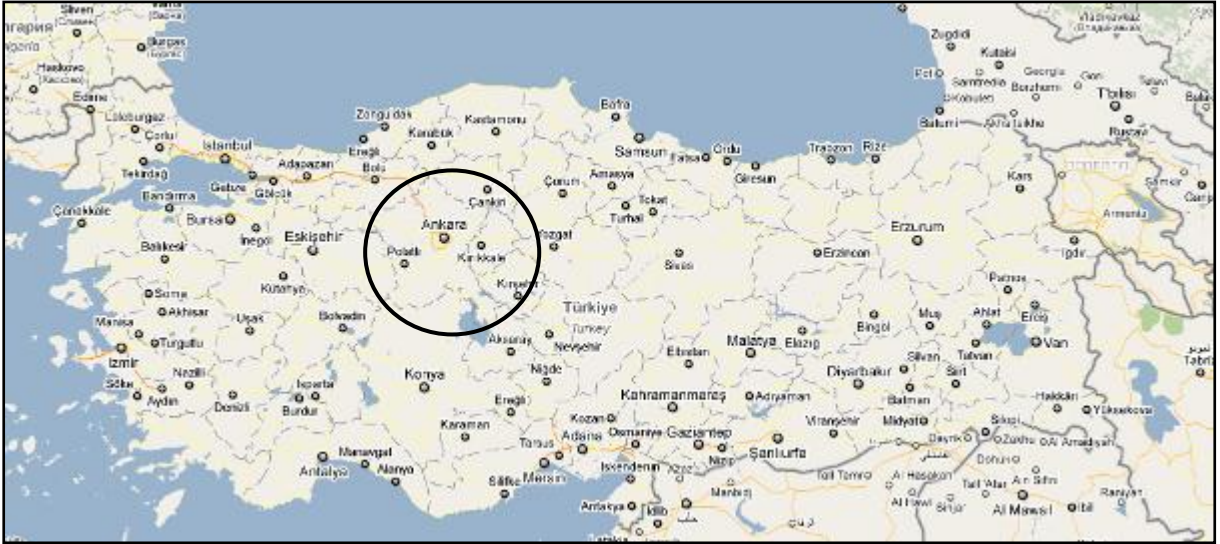
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) kredi işlemleri ile banka ve kredi kartları hakkında değişiklik içeren yönetmelikleri yürürlüğe girmesi ile kredi kartlarının taksit sayısının düzenlenmesi, tüketici kredilerindeki vade sınırının 36 aydan 48 aya yükseltilmesi, bireysel kredilerde sektör bazında yeni düzenlemeler getirmesi ekonominin canlanması hedeflenmiştir.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının arttırılması hedeflenmiştir.

Her ne kadar küresel ölçekte ekonomik daralmalar yaşansa da alınan kararlar ve Türkiye'nin genç nüfus yapısı, kentlere süren göçün devam etmesi, yatırımı devam eden büyük ölçekli projelerin sürmesi nedeniyle 2017 yılında da gayrimenkul satışlarının 2016 yılındaki satış eğilimini sürdüreceği ve gayrimenkul satışlarının artacağı öngörülmüştür.

4.5 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.5.1 Ankara İli



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.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.270.575	100,00
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.270.575	100,00

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.

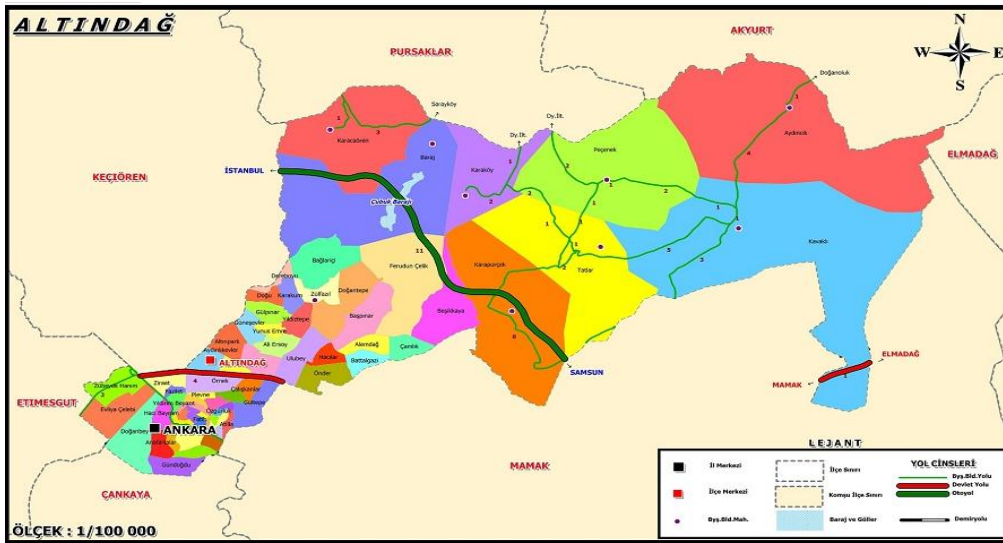
Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. 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 kaldırabilmek 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.

4.5.2 Altındağ İlçesi



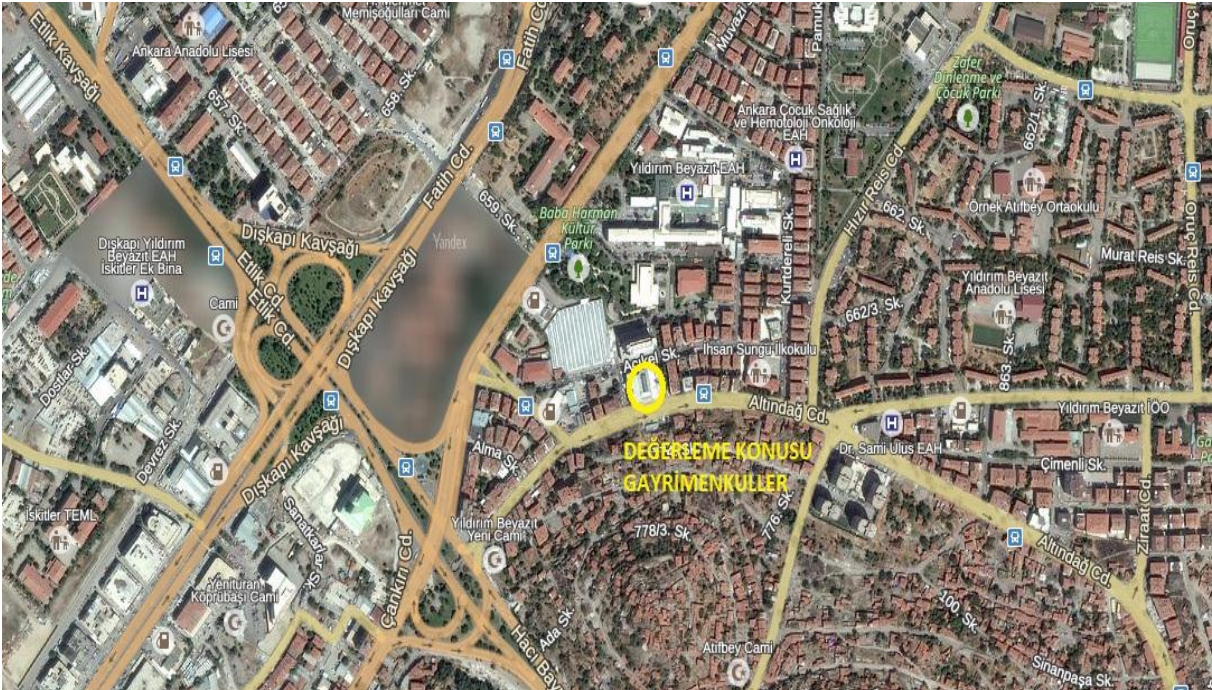
Altındağ, Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir. 1983 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. İlin doğusunda yer alan Altındağ doğudan Akyurt ve Elmadağ, kuzeydoğusundan Pursaklar, güneyinden Mamak, güneybatısından Çankaya, kuzeyinden Çubuk, kuzeybatısından Keçiören ilçeleri 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.

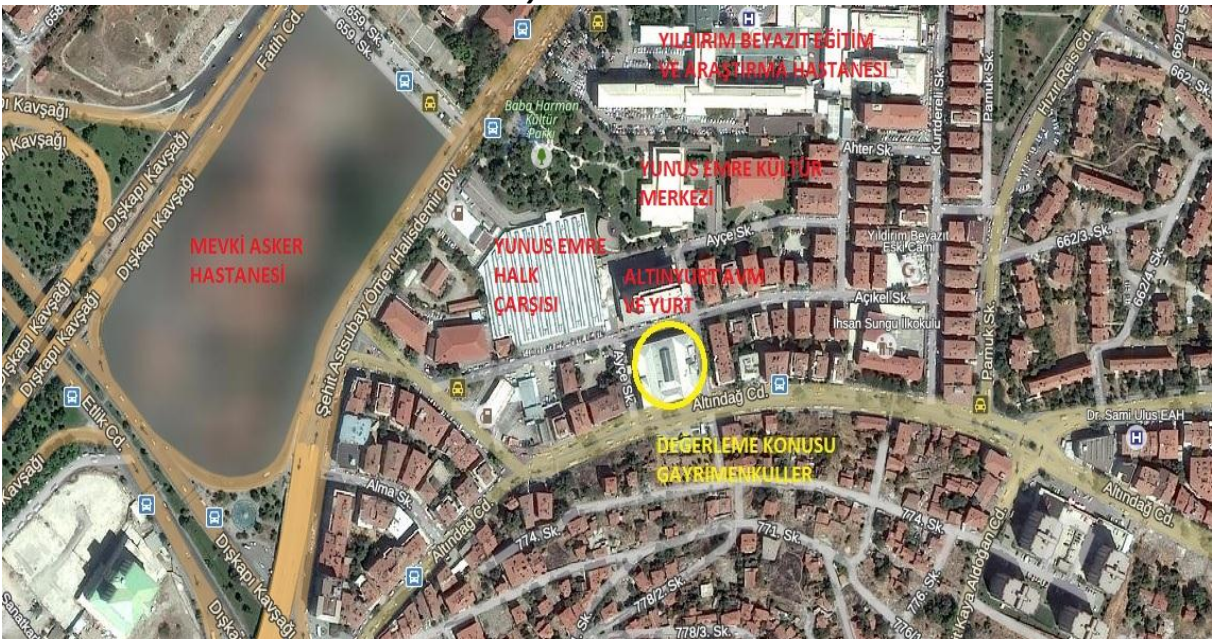
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

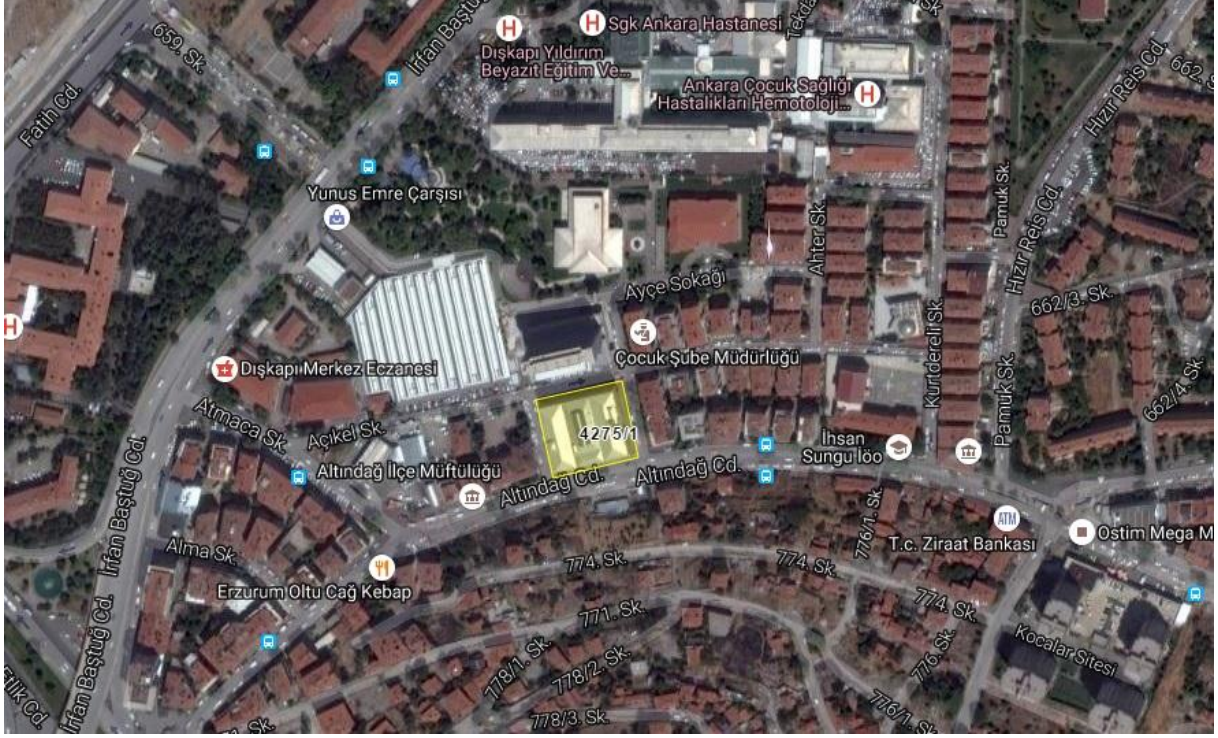
Ekspertize konu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi, Açıkel Sokak No:16 posta adresinde yer almaktadırlar (UAVT No:1371704469). Açık tarif olarak bölgenin ana arterlerinden olan İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, Aydınlıkevler istikametine doğru giderken, Atmaca Sokak'a dönüp, sokak üzerinden ilk sol sokak olan Açıkel Sokak'a dönünce, 200m ileride, sağda Ayçe Sokak ile kesişiminde köşe parsel üzerinde yer almaktadırlar.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

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 Halk Kapalı Çarşısı yer almaktadır. Gayrimenkullerin karşısında, Altinyurt 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. Altındağ Caddesi güneyinde yer alan Çin

Mahallesi olarak adlandırılan bölgede dönüşümün sağlanamamış olması bölgenin Ankara'nın güvenlik açısından tehlikeli noktalarından biri olması bölgenin gelişimini yavaşlatmış ve talebi düşürmüştür. Son 1 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.

Orta ve alt gelir grubunun bulunduğu bölgede yapılar yaklaşık 30-35 yıllıktır. Düz arazi yapısına sahip olan bölgede 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 İrfan Baştuğ Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara	Ankara
İlçesi	:	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ	Altındağ
Mahallesi	:	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı	Fehmi Yağcı
Pafta No	:	-	-	-	-	-	-	-
Ada No	:	4275	4275	4275	4275	4275	4275	4275
Parsel No	:	1	1	1	1	1	1	1
Yüzölçümü	:	3.093m ²	3.093m ²	3.093m ²	3.093m ²	3.093m ²	3.093m ²	3.093m ²
Maliki	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
Kat	:	2.-1. Bodrum*	1. Bodrum	1. Bodrum*	2.-1. Bodrum	1. Bodrum	3. Bodrum	3. Bodrum
Bağımsız Bölüm no	:	1	2	3	4	5	134	135
Arsa Pay/Payda	:	1192/6186	42/6186	42/6186	42/6186	42/6186	40/6186	16/6186
Bağımsız Bölümün Niteliği	:	Hipermarket	Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Ticari Depo	Ticari Depo
Tapu Tarihi	:	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	04.07.2008	27.06.2008	27.06.2008
Yevmiye No	:	9075	9083	9083	9083	9083	8781	8781
Cilt No	:	1	1	1	1	1	3	3
Sayfa No	:	83	84	85	86	87	216	217

Değerleme konusu taşınmazlar Altındağ Tapu Müdürlüğü, Fehmi Yağcı Mahallesi 1. cilt, 83-87 sayfa no arasında ve 3. Cilt 216-217 no arasında kayıtlıdır. 7 taşınmazın da maliki “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi”dir.

*TAKBİS sisteminden alınan belgede 1 no’lu bağımsız bölümün katı bodrum, 3 no’lu bağımsız bölümün katı bodrum olarak belirtilmiştir. Tapu kütüğünde yapılan incelemede 1 no’lu bağımsız

bölüm 2.ve 1. Bodrum kat; 3 no'lu bağımsız bölüm ise 1. Bodrum kat olarak kayıtlıdır. Tapu kütüğü kaydı projesi ile uyumlu olup kütük kaydı değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Altındağ Tapu Müdürlüğü'nden 09.11.2016 tarih, saat 21:39 itibariyle alınan Tapu kayıt örneği ve tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

- Yönetim Planı Tarihi:01.03.2000
- 03.05.2011 tarihinde 10005 yevmiye no'su ile işlenmiş, Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi;

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

- 08.11.2000 tarihinde 5007 yevmiye no'su ile işlenmiş, bu parsel lehine 123,75m² 4794 ada 8 parsel aleyhine geçit hakkı bulunmaktadır. (Bu ibare güncel TAKBİS kaydında yer almamakta olup, Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde ilgili görevliden alınan bilgiye göre ibare halen geçerli olup, bağımsız bölümler üzerinde irtifak hakları bölümüne işlenmiştir.)

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

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 15.000.000 TL tutarında, bila faiz, 1. Dereceden, FBK müddetle, 07.07.2008 tarih ve 9205 yevmiye no ile ipotek bulunmaktadır.

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

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 2.200.000TL tutarında, bila faiz, 1. Dereceden, FBK müddetle, 11.08.2008 tarih ve 10762 yevmiye no ile ipotek bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlere ilişkin tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Trakya Kurumsal Şubesi'nin 10.11.2016 Tarihli yazısına göre belirtilen ipoteklerin proje finansmanı için kullanıldığı ve kullanılan kredilere teminat oluşturmak üzere banka lehine ipotek edildiği belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden ve değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel aleyhine tesis edilmiş geçit hakkının taşınmazların değerine doğrudan ve önemli ölçüde bir etkisinin olmamasından dolayı gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 26.10.2016 tarihinde yapılan incelemelere ve rapor ekinde yer alan 27.10.2016 tarihi onaylı 48202765-310.05 sayılı güncel imar durum belgesine göre taşınmazların bulunduğu ada parselin imar durumu aşağıda verilmiştir:

4275 ada 1 parsel "Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olup; hmax:5 kat, saçak seviyesi:15.50m'dir. Parselin ön, yan, arka bahçe çekme mesafeleri: 5,00 m'dir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Altındağ Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana yapı için 17.11.1998 tarih 129 belge no'lu Yapı Ruhsatı; 05.10.2000 tarih 99 belge no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

	Tarih ve Belge No	Alanı (m ²)	Açıklama
Yapı Ruhsatı	17.11.1998/129	15.137	Altındağ Belediye İş Merkezi (Pasaj ve Büro)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	05.10.2000/99	15.137	Altındağ Belediye İş Merkezi (Pasaj ve Büro)

Yapı Ruhsatı'na göre onaylı olan 03.09.1998 tarihi onaylı mimari ile aynı tarihli Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat irtifakına konu olan mimari proje incelenmiştir.

Gayrimenkulün bağımsız bölümleri içerisinde kullanım niteliğine bağlı olarak yapılmış değişiklikler (birleştirilmesi, yürüyen merdiven iptali, yeni kapalı bölümlerin oluşturulması vb.) bağımsız bölümlerin konturlarını ve ana yapısını değiştiren değişiklikler değildir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 11. maddesinde "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır." denmektedir. Değerleme konusu gayrimenkuller 2001 yılından önce inşa edilmiş olup; kanun kapsamına girmemektedirler.

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

Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 27.10.2016 tarihli imar durum yazısına istinaden son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin 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 İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup 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 yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapıya ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Değerleme konusu 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin olduğu kısımda alt kat ile bağlantı 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 olmadığı için yasal açıdan sakıncalı görülmemiş olup değerlendirme aşamasında ihmal edilmiştir.

Yapıda taşıyıcı unsuru etkileyen 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.

Bu sebeple imar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 2. ve 1. bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4275 ada 1 parsel köşe konumlu, dört cepheden yola cepheli parseldir. Kuzeye doğru eğimi azalan, hafif eğimli arazi yapısına sahip parsel 3.093 m² yüzölçümündedir. Parsel güneyden Altındağ Caddesi, kuzeyden Açıkl Sokak, batıdan Ayçe Sokak, doğudan Ateşböceği Sokak cephelidir. Güney kenarı 58,75metre ve batı kenarı 52,50metre ölçülerinde dikdörtgen formundaki arsadır. Parsel üzerinde yer alan ana yapı, betonarme karkas yapı tarzında, ayrıık nizam olarak 2000 yılında inşa edilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + 4 normal katlıdır. Yapının 3. bodrum katında elektrik odası, kazan dairesi, sığınak, 134, 135 bağımsız bölüm no'lu ticari depolar; 2. bodrum katında 1 bağımsız bölüm no'lu hipermarkete ait alt kat, 4 no'lu bağımsız bölüme ait depo; 1. bodrum katında 44 no'lu bağımsız bölüme ait depo, 1 bağımsız bölüm no'lu hipermarkete ait giriş kat, 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar; zemin katında 6-45 bağımsız bölüm no arası dükkanlar ile 136, 137 ve 143 no'lu dükkanlar; 1. normal katında 46-80 bağımsız bölüm no arası dükkanlar ile; 138, 139, 140, 141, 142, 144 no'lu dükkanlar, 2. katında 81-97 bağımsız bölüm no arası bürolar; 3. katında 98-115 bağımsız bölüm no arası muayenehaneler; 4.katında 116-133 bağımsız bölüm no arası muayenehaneler yer almaktadır. Ana gayrimenkul toplam 144 bağımsız bölümlüdür. Bina girişi zemin katta, Altındağ Caddesi üzerinde, güney cephede yer almaktadır. Binanın zemin ve normal katları Ankara Büyükşehir Belediyesi Altındağ Gençlik Kültür Merkezi olarak; bodrum katları Carrefour Sa Dışkapı Mağazası olarak kullanılmaktadır. Parsel içerisinde otopark alanı bulunmamakta olup, 4794 ada 8 parselde karşılanmak üzere 245 araçlık park yeri belirtilmiş; bu amaçla tapu kütüğüne irtifak hakkı olarak işlenmiştir.

1 Bağımsız Bölüm no'lu Hipermarket: Onaylı mimari projesine göre giriş katı 1. bodrum katta, alt katı 2. bodrum katta yer alan toplam 3.471,11m² alanlı hipermarket niteliğindeki gayrimenkuldür. Giriş katı 1.bodrum katta, Açıkl Sokak üzerinde kuzey cephede yer almaktadır. 1. bodrum katı yaklaşık 1.457,11m² ve 2. bodrum katı 2.014m² alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1. bodrum katında sokak cephesi yaklaşık 13,55m olup, orta kısmında dükkanın genişliği 43,22metreye

genişlemektedir. Derinliği 33.12metredir. Açık alan şeklindeki dükkânın sağ cephesinde unlu mamuller için kapalı alan belirtilmiştir; sol cephede mal kabul bölümü ile alt kata iniş ve asansör yeri belirtilmiştir. Açık alanda 31 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. Açık alanda 43 adet kolon bulunmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân: Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt 74,13m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4metre 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 brüt 72m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşeden 2. sırada yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8metre olup, derinliği 8,2 metredir.

4 Bağımsız Bölüm no'lu Depolu Dükkân: Onaylı mimari projesine göre 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dükkân 72m² giriş kat ve 57m² bodrum kat olmak üzere toplam 129m² 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 brüt 77m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sağ köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4m olup, derinliği 8,5m'dir.

134 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo: Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo brüt 147,17m² alanlıdır. Dikdörtgen formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinde belirtilmiştir.

135 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo: Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo brüt 715,85m² alanlıdır. L tipi mimari formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinde belirtilmiştir.

Değerleme 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 iniş merdiveni inşa edilmiştir. Hipermarket bölümünde, ön cephede açık alandan pvc ile bölümlendirilmiş güvenlik odası, yönetim bölümü yer almaktadır. 1. Bodrum katta zemin hacimlerinde mermer; kolonlarında PVC panel kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik boya; tavanlarında ise asma tavan tercih edilmiştir.



Hipermarket bölümü haricindeki zemin hacimlerinde karo mozaik tercih edilmiş olup, duvarlarında 1,80 m seviyesine kadar seramik kaplanmıştır. Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden sağlanmaktadır. Konu taşınmazların giriş bölümlerinde alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik 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. Açık alan zemini mermer, kolonlar pvc kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik kaplamadır. Açık alan haricinde zeminler karo mozaik kaplıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır.

Değerleme konusu 134 ve135 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. Zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır.

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.

Gayrimenkulün yapısal iç mekân inşaat özellikleri şu şekildedir:

CARREFOURSA MARKET	
Toplam Alan	4.686,26 m ²
Yaş	14
Yapı Tipi	Betonarme
Çatı Sistemi	Kiremit Çatı
Nizamı	Ayrık nizam
Kat Adedi	Ana gayrimenkul: 8 katlı (3 Bodrum+Zemin + 4 Normal Kat)
Dış cephe	Alüminyum kaplama ve dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (2Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Kapalı)
Zemin	Mermer, seramik, karo mozaik
Duvar	Saten boya, pvc kaplama, fayans
Doğrama	Alüminyum
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot ışıklandırma ve floresan

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134, 135 no'lu bağımsız bölümler CarefourSa Dışkapı Mağazası olarak işletilmektedir. 1, 2, 3 no'lu bağımsız bölümler hipermarket olarak kullanılmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölüme ait 2. Bodrum kat daha önce hipermarket olarak kullanılmakta olup şu an atıl durumdadır. 4, 5 no'lu bağımsız bölümler de atıl durumda olup, kullanılmamaktadır. 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler depo, teknik hacim, soyunma odası ve yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Buldukları sokak üzerinde ticari yoğunluk düşük seviyede olup buna bağlı olarak araç ve yaya trafiği de düşük seviyededir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN 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 binanın dört cepheden yola cepheli olması
- 1 no'lu bağımsız bölümün 2 katlı ve kullanım alanının geniş olması
- 4 no'lu bağımsız bölümün 2 katlı olması
- 2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümlerin Açıkel Sokak cepheli olmaları
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması.

Zayıf Yönler

- Buldukları sokak üzerinde ticari hareketlilik bulunmaması, araç ve yaya trafiğinin durgun olması
- Bölgede Afgan ve Suriyeli göçmenlerin yer seçmeye başlamış olması ile yerli halkın bölgeden ayrılma eğiliminde olması
- Gayrimenkullerin karşısında yer alan faaliyete geçen yurt binasının giriş çıkışlarının Açıkel Sokak üzerinden verilmemiş olması nedeniyle sokak üzerinde beklenen ticari hareketlilik artışını yaratmamış olması
- Gayrimenkullerin karşısında yer alan yurt binası girişindeki avm'nin henüz faaliyete geçmemiş olması
- 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümlerin binanın 3. Bodrum katında depo niteliğinde gayrimenkuller olması

Fırsatlar

- Bölgenin güney tarafında yer alan gecekonduların çağdaş yapılaşma kapsamında dönüşüm sürecinde olması.

Tehditler

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir.

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 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı 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, depo 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, nitelikte yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ve satışta olan dükkân, depo emsalleri araştırılmış; ulaşılan veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak
Emsal 1	Altındağ Caddesi	350m ² bodrum kat+350m ² zemin kat	467	600.000	1.285 (satılık)	İlhan Emlak, 0312 318 83 23
Emsal 2	Altındağ Caddesi	122m ² düz giriş dükkân	122	150.000	1.230 (satılmış)	Altındağ Emlak, 0 543 739 97 78
Emsal 3	Kurtdereli Sokak	70m ² bodrum+70m ² zemin kat+35m ² asma kat	111	150.000	1.351 (satılık)	Moda Emlak, 0312 347 75 30
Emsal 4	Ateşböceği Sokak	13 m ² büyüklüğünde dükkân	13	60.000	4.615 (satılık)	Burak Emlak, 0 312 316 55 36
Emsal 5	İrfan Baştuğ Caddesi	100m ² zemin kat+25m ² bodrum kat	108	350.000	3.241 (satılık)	Merkez Emlak, 0 533 773 56 98
Emsal 6	İrfan Baştuğ Caddesi	160m ² düz giriş dükkân	160	500.000	3.125 (satılık)	Merkez Emlak, 0 533 773 56 98

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

6.4.1.2 Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

- ✓ Emsaller gayrimenkulün bulunduğu bölgede satılmış veya satılık olan dükkânlardır. Birim m² değeri hesaplanırken bodrum katın 1/3'ü, asma katın 1/2'si dâhil edilmiştir.
- ✓ Emsal 1, Altındağ Caddesi üzerinde, Babür Caddesi'ne yakın kesiminde yer alan iki katlı dükkândır. 2 katlı dükkân boş olup, satılıktır.
- ✓ Emsal 2, Altındağ Caddesi üzerinde, caddenin Hacı Bayram Bulvarı'na yakın kesiminde yer alan dükkândır. Dükkân İş Bankası'ndan icra kanalıyla satılmış olup, icra yoluyla 150.000TL'den satın alınmıştır. 122m² alanlı, düz giriş dükkân L formundadır.
- ✓ Emsal 3, Kurtdereli Sokak üzerinde, İhsan Sungu İlköğretim Okulu karşısında yer alan 3 katlı dükkândır. Dükkân 2. El mobilya satış mağazası olarak kullanılmaktadır.
- ✓ Emsal 4, Ateşböceği Sokak üzerinde yer alan dükkândır. Sokak üzerinde ticari hareketlilik düşüktür. Emsal 5 ve 6, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, Ankara Üniversitesi karşısında yer alan dükkânlardır.
- ✓ Dükkânların bulunduğu noktada ticari hareketlilik düşük seviyededir. Araç trafiği oldukça yoğundur. Gayrimenkullerin bulunduğu Açıkl Sokak; ara sokak olup, sokak üzerinde yaya sirkülasyonu orta yoğunluktadır. Ticaret düşük seviyededir. Sokak üzerinde emlakçı, 2. El giyim ve mobilya mağazaları, ayakkabıcı, tesisatçı vb türden ticari kullanımlar yer almaktadır. Sokak üzerinde faaliyete geçen yurt binasının girişinin Açıkl Sokak'a göre arka cephede yer alması, sokağın yaya trafiğinin artmasını engellemiştir. Yurdun giriş katında yer alan AVM henüz faaliyete geçmemiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satılık Fiyatı	600.000	150.000	150.000	60.000	350.000	500.000
Pazarlık Payı	5%	0%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	570.000	150.000	142.500	57.000	332.500	475.000
Büyükölç (m ²)	467	122	111	13	108	160
Birim M ² Satılık Değeri	1.220,56	1.229,51	1.283,78	4.384,62	3.078,70	2.968,75
Konum Düzeltmesi	-15%	-15%	5%	10%	-15%	-15%
Büyükölç Düzeltmesi	60%	15%	15%	-20%	15%	20%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Toplam Düzeltme Katsayısı	190%	145%	165%	135%	145%	150%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.319	1.783	2.118	5.919	4.464	4.453
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.509 TL					

Emsal yaklaşımında düzeltme tablosu hazırlanırken 77 m² kullanım alanına sahip olan 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans olarak alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin değeri buradan hareket ile takdir edilmiştir. 1.bodrum katın değerinin 3.509,00.-TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin birim m² değerleri emsal taşınmazlara göre kat, cephe, konum, alan özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum kat alanının 1/3'ü; 4 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum katta yer alan deposunun 1/3'ü değerlemeye dâhil edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün m² kullanım alanı oldukça büyük olması nedeniyle birim m² çarpanı indirilmesi yapılmıştır. 3.bodrum katta yer alan depolar için 1.bodrum kat birim m² değerinin yaklaşık %26'sı kullanılmıştır.

	3.Bodrum Kat Depo	2.Bodrum Kat Depo	1.Bodrum Kat Dükkan	Toplam	Birim m ² Değeri	Hesaplanan Değer (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm		2014	1457,11	3471,11	2.210 TL	4.703.860 TL
2 no'lu Bağımsız Bölüm			74,13	74,13	3.509 TL	260.122 TL
3 no'lu Bağımsız Bölüm			72	72	3.509 TL	252.648 TL
4 no'lu Bağımsız Bölüm		57	72	129	3.509 TL	319.319 TL
5 no'lu Bağımsız Bölüm			77	77	3.509 TL	270.193 TL
134 no'lu Bağımsız Bölüm	147,17			147,17	912 TL	134.219 TL
135 no'lu Bağımsız Bölüm	715,85			715,85	912 TL	652.855 TL
TOPLAM DEĞER						6.593.216 TL

NOT: Son üç rakamı yuvarlanmıştır.

* Emsal yaklaşımına göre 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 4.704.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Emsal yaklaşımına göre 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 261.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Emsal yaklaşımına göre 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 253.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Emsal yaklaşımına göre 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 320.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Emsal yaklaşımına göre 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 271.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Emsal yaklaşımına göre 134 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 135.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.



* Emsal yaklaşımına göre 135 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 653.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın toplam değerinin 6.597.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet analizi yöntemi uygulanmamıştır.

6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Kiralık emsal tablosu aşağıda belirtilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Kiralık Fiyatı (TL)	Birim m ² Kira Değeri (TL)	Kaynak
Emsal-1	Kurtdereli Sokak	70 m ² bodrum+70 m ² zemin kat+35 m ² asma kat	111	700	6,31	Moda Emlak, 0 312 347 75 30
Emsal-2	Altındağ Caddesi	60 m ² düz giriş dükkan	60	1.000	16,67	Burak Emlak, 0 312 316 55 36
Emsal-3	İrfan Baştuğ Caddesi	100 m ² zemin kat+2 5m ² bodrum kat	108	2.000	18,52	Merkez Emlak, 0 533 773 56 98
Emsal-4	Altındağ Caddesi	170 m ² düz giriş dükkan	170	3500	20,58	Mal Sahibi, 0 530 171 79 32
Emsal-5	Altındağ Caddesi	250 m ² düz giriş+100 m ² yarım asma kat+125 m ² yarım asma 2. kat	363	7000	19,28	Remax Flat, 0 533 955 32 52

Birim m² kira değeri hesaplanırken bodrum katın 1/3'ü, asma katın ½'si dahil edilmiştir. Emsal 1 ara sokak cephe; emsal 2, 4, 5 Altındağ Caddesi cephe; emsal 3 İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde yer alan taşınmazlardır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı	700	1.000	2.000	3.500	7.000
Pazarlık Payı	0%	4%	0%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	700	960	2.000	3.325	6.650
Büyükölçüm(m ²)	111	60	108	170	363
Birim M ² Kira Değeri	6,31	16,00	18,52	19,56	18,32
Konum Düzeltmesi	5%	-15%	-15%	-15%	-15%
Büyükölçüm Düzeltmesi	15%	10%	15%	12%	26%
Mimariden Kaynaklı Düzeltme	45%	45%	45%	45%	45%
Toplam Düzeltme Katsayısı	165%	140%	145%	142%	156%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	10,41	22,40	26,85	27,77	28,58
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	23,20				

Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m² kira değeri 2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümler için 23,20 TL olarak tespit edilmiştir. Kira değerleri kat, konum, alan olarak bağımsız bölümlere göre şerefiyelendirilerek, aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

	3.Bodrum Kat Depo	2.Bodrum Kat Depo	1.Bodrum Kat Dükkan	Toplam	Birim m2 Değeri	Toplam Değer
1 no'lu Bağımsız Bölüm		2014	1457,11	3471,11	17,00	36.184 TL
2 no'lu Bağımsız Bölüm			74,13	74,13	23,20	1.720 TL
3 no'lu Bağımsız Bölüm			72	72	23,20	1.670 TL
4 no'lu Bağımsız Bölüm		57	72	129	23,20	2.111 TL
5 no'lu Bağımsız Bölüm			77	77	23,20	1.786 TL
134 no'lu Bağımsız Bölüm	147,17			147,17	9,15	1.347 TL
135 no'lu Bağımsız Bölüm	715,85			715,85	9,15	6.550 TL
TOPLAM DEĞER						51.368 TL

Satılık ve kiralık emsallerden kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Buradan “Piyasadan Elde Edilen Kapitalizasyon Oranı” türetilcek olursa; “Kapitalizasyon Oranı=Net Gelir/Satış Değeri formülünden” Kapitalizasyon Oranı 0,08 olarak tespit edilmiştir.

	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Hesaplanan Değer (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	36.184	434.202	0,08	5.427.531
2 no'lu Bağımsız Bölüm	1.720	20.638	0,08	257.972
3 no'lu Bağımsız Bölüm	1.670	20.045	0,08	250.560
4 no'lu Bağımsız Bölüm	2.111	25.334	0,08	316.680
5 no'lu Bağımsız Bölüm	1.786	21.437	0,08	267.960
134 no'lu Bağımsız Bölüm	1.347	16.159	0,08	201.991
135 no'lu Bağımsız Bölüm	6.550	78.600	0,08	982.504
TOPLAM DEĞER		616.416		7.705.198

NOT: Son üç rakamı yuvarlanmıştır.

* Gelir yaklaşımına göre 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 5.428.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Gelir yaklaşımına göre 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 258.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Gelir yaklaşımına göre 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 251.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Gelir yaklaşımına göre 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 317.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Gelir yaklaşımına göre 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 268.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

* Gelir yaklaşımına göre 134 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 202.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.



* Gelir yaklaşımına göre 135 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerinin 983.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımına göre toplam değerinin 7.707.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut ticari amaçlı kullanımını en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu değerlendirme çalışması müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi kapsamında 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 Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan değer arasında %13,37 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Değer tespiti için her iki yöntemin aritmetik ortalaması alınmış ve nihai değer **7.152.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

	Emsal Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Her İki Yaklaşımına Göre Ortalama Değer (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	4.704.000	5.428.000	5.066.000
2 no'lu Bağımsız Bölüm	261.000	258.000	259.500
3 no'lu Bağımsız Bölüm	253.000	251.000	252.000
4 no'lu Bağımsız Bölüm	320.000	317.000	318.500
5 no'lu Bağımsız Bölüm	271.000	268.000	269.500
134 no'lu Bağımsız Bölüm	135.000	202.000	168.500
135 no'lu Bağımsız Bölüm	653.000	983.000	818.000
TOPLAM DEĞER	6.597.000	7.707.000	7.152.000

	Emsal Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Her İki Yaklaşımına Göre Ortalama Değer (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	4.704.000	5.428.000	5.066.000
2 no'lu Bağımsız Bölüm	261.000	258.000	259.500
3 no'lu Bağımsız Bölüm	253.000	251.000	252.000
4 no'lu Bağımsız Bölüm	320.000	317.000	318.500
5 no'lu Bağımsız Bölüm	271.000	268.000	269.500
134 no'lu Bağımsız Bölüm	135.000	202.000	168.500
135 no'lu Bağımsız Bölüm	653.000	983.000	818.000
TOPLAM DEĞER	6.597.000	7.707.000	7.152.000

	Emsal Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Her İki Yaklaşımına Göre Ortalama Değer (TL)
1 no'lu Bağımsız Bölüm	4.704.000	5.428.000	5.066.000
2 no'lu Bağımsız Bölüm	261.000	258.000	259.500
3 no'lu Bağımsız Bölüm	253.000	251.000	252.000
4 no'lu Bağımsız Bölüm	320.000	317.000	318.500
5 no'lu Bağımsız Bölüm	271.000	268.000	269.500
134 no'lu Bağımsız Bölüm	135.000	202.000	168.500
135 no'lu Bağımsız Bölüm	653.000	983.000	818.000
TOPLAM DEĞER	6.597.000	7.707.000	7.152.000

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından;

- ✓ 02.01.2015 Tarih ve 2014-018-GYO-009 Rapor numaralı yıl sonu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- ✓ 08.01.2016 Tarih ve 2015-018-GYO-011 Rapor numaralı yıl sonu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Trakya Kurumsal Şubesi'nin 10.11.2016 Tarihli yazısına göre belirtilen ipoteklerin proje finansmanı için kullanıldığı ve kullanılan kredilere teminat oluşturmak üzere banka lehine ipotek edildiği belirtilmiştir. Rapor ekinde 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 aynı 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 aynı hak tesisı”nin belirtildiđi 30.Maddede; “Kat karřılıđı ve hasılat paylařımı yapılan projelerde, projenin gerçekleřtirileceđi arsaların sahiplerince ortaklıđa, bedelsiz veya dűřűk bedel karřılıđı ortaklık lehine űst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portfűyűnde bulunan gayrimenkuller űzerine ipotek veya diđer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi műmkűndűr.
- ✓ Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu iřlemlerin finansmanına iliřkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portfűydeki varlıklar űzerinde ipotek, rehin ve diđer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portfűydeki varlıkların űzerinde bu amaçlar dıřında hiçbir suretle űűncű kiřiler lehine ipotek, rehin ve diđer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve bařka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sűzleřmesinde yer verilmesi zorunludur” denilmektedir.
- ✓ Deđerleme konusu tařınmazların tapu kayıtlarında mevcut olan ipoteđin, proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu műlklerin GYO portfűyűne “bina” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
- ✓ İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Deđerleme konusu bađımsız bűlűmlerin tapu senetlerinde niteliklerinin belirtildiđi gibi dűkkűn, hipermarket ve depo olan tařınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca deđerlemeye konu olan bađımsız bűlűmlerin "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklıđı portfűyűnde bulunmasında sakınca olmadıđı kanaatine varılmıřtır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

30.12.2016 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	7.152.000	616.416
KDV Dâhil	8.439.360	727.371

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	2.056.118	177.213
KDV Dâhil	2.426.219	209.111

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. 13.12.2016 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,4784 TL, 1 Euro döviz satış kuru ise 3,6960 TL olarak belirtilmiştir. (Kur açıklaması raporun "4.3. Türkiye Ekonomik Görünüm" bölümünde belirtilmiştir.).

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

Serkan TANRIÖVER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401162



Önder ÖZCAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:402145



Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400177





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı
3. İmar Durumu
4. İmar Planı
5. Yapı Ruhsatı
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje
8. Fotoğraflar
9. İpotek Yazısı
10. Özgeçmişler
11. SPK Lisans Belgeleri