

KİLER GYO A.Ş.

**WESTALIFE ALIŞVERİŞ
MERKEZİ VE KONUT PROJESİ
MERKEZ/ZONGULDAK**



DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2017/6159

DEĞERLEME RAPORU

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşme Tarihi | : 26.01.2017 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Hisseli Mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 29 Aralık 2017 |
| Rapor Tarihi | : 05 Ocak 2018 |
| Raporun Türü: | : Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Müşteri / Rapor No | : 204 - 2017/6159 |
| Değerleme Konusu | : Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi, (92 Ada, 56 |
| Gayrimenkulün Adresi | : Parsel) Zonguldak Westalife Projesi Merkez / ZONGULDAK Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, F27-B-01-C-3-C Pafta, 92 Ada, 56 Parsel no'lu, 6.349,53 m ² |
| Tapu Bilgileri Özeti | : yüzölçümlü, "16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 161 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1/2 hisse Keybi İnşaat Taahhüt Mühendislik Hizmetleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. – 1/2 hisse Zonguldak Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkuller 08.06.2007 tarih 12/102 sayılı Zonguldak Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış ve belediye |
| İmar Durumu | : meclisinin 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı kararıyla onayladığı 'MİA Revizyon İmar Planı' sınırları içerisinde Emsal: 5,00 ve Hmaks: 49,50 m yapılanma koşullu Ticaret alanında kalmaktadır. |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN | | |
|--|------------------------|------------------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 113.320.000,-TL | 29.699.130,-USD |
| TOPLAN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 133.717.600,-TL | 35.044.973,-USD |

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
|--|---|
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|  Halime BÜYÜKÜNLÜER (SPK Lisans Belge No: 406998) |  Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651) |

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 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU | 8 |
| 3.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ..... | 12 |
| 3.2.1 | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VARMİ, TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL Mİ? | 13 |
| 3.2.2 | GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ? | 13 |
| 3.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 13 |
| 3.3.1 | SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANINDA HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILDI MI?..... | 13 |
| 3.3.2 | BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER | 14 |
| 3.3.3 | YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER | 14 |
| 3.3.4 | MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 14 |
| 3.4 | GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 14 |
| 3.4.1 | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ | 15 |
| 3.4.2 | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ | 15 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 15 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 15 |
| 4.2 | GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR | 16 |
| 4.3 | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 21 |
| 4.4 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 21 |
| 5. BÖLÜM | GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 22 |
| 5.1 | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... | 22 |
| 5.1.1 | TÜRKİYE EKONOMİSİ, BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI | 23 |
| 5.1.2 | TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ | 25 |
| 5.1.3 | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER..... | 29 |
| 5.1.4 | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI BEKLENTİSİ..... | 29 |
| 5.2 | BÖLGE ANALİZİ | 30 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 5.2.1 | ZONGULDAK İLİ..... | 30 |
| 5.2.2 | MERKEZ İLÇESİ | 31 |
| 5.3 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 32 |
| 5.4 | EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI..... | 32 |
| 6. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ | 35 |
| 6.1 | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ | 35 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 36 |
| 7.1 | PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ | 36 |
| 7.1.1 | SATILIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ | 37 |
| 7.1.2 | KİRALIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ..... | 37 |
| 7.1.3 | ULAŞILAN SONUÇ | 38 |
| 7.2 | GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ..... | 38 |
| 7.2.1 | DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI | 39 |
| 7.2.2 | İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI | 47 |
| 7.3 | MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ..... | 49 |
| 7.3.1 | AVM KİRA DEĞER ANALİZİ | 49 |
| 7.4 | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 51 |
| 8. BÖLÜM | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI | 52 |
| 9. BÖLÜM | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ..... | 52 |
| 10. BÖLÜM | GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI..... | 53 |
| 11. BÖLÜM | EKLER..... | 54 |

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 itibariyle 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 bilgili 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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları 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 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU ¹

| | |
|-----------------------------------|--|
| SAHİBİ | : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1/2 hisse : Keybi İnşaat Taahhüt Mühendislik Hizmetleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. – 1/2 hisse |
| İLİ | : Zonguldak |
| İLÇESİ | : Merkez |
| MAHALLESİ | : Mithatpaşa |
| MEVKİİ | : Üzülmüş Cad. |
| PAFTA NO | : F27-B-01-C-3-C |
| ADA NO | : 92 |
| PARSEL NO | : 56 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : 16 Katlı Betonarme Mesken, Ofis ve İşyeri ve Arsası |
| YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | : 6.349,53 |
| BLOK NO | : - |
| KAT NO | : Bkz. Tablo |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | : Bkz. Tablo |
| ARSA PAYI | : Bkz. Tablo |
| YEVMIYE NO | : 1890 |
| CİLT NO | : Bkz. Tablo |
| SAYFA NO | : Bkz. Tablo |
| TAPU TARİHİ | : 21.02.2017 |

| B.B No | Kat No | Niteliği | Arsa Payı | Cilt No | Sahife No |
|--------|-----------|----------|------------|---------|-----------|
| 1 | 1. Bodrum | Dükkan | 162/50200 | 30 | 2965 |
| 2 | 1. Bodrum | Dükkan | 162/50200 | 30 | 2966 |
| 3 | 1. Bodrum | Dükkan | 149/50200 | 30 | 2967 |
| 4 | 1. Bodrum | Dükkan | 210/50200 | 30 | 2968 |
| 5 | 1. Bodrum | Dükkan | 210/50200 | 31 | 2969 |
| 6 | 1. Bodrum | Dükkan | 203/50200 | 31 | 2970 |
| 7 | 1. Bodrum | Dükkan | 3028/50200 | 31 | 2971 |
| 8 | 1. Bodrum | Dükkan | 73/50200 | 31 | 2972 |
| 9 | 1. Bodrum | Dükkan | 109/50200 | 31 | 2973 |

¹ Listedeki bağımsız bölümlerin herbirinin 1/2 hissesi Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin ; 1/2 hissesi ise Keybi İnşaat Taahhüt Mühendislik Hizmetleri Ticaret ve Sanayi A.Ş.'nin mülkiyetindedir.

| | | | | | |
|----|-----------|--------|------------|----|------|
| 10 | 1. Bodrum | Dükkan | 192/50200 | 31 | 2974 |
| 11 | 1. Bodrum | Dükkan | 111/50200 | 31 | 2975 |
| 12 | 1. Bodrum | Dükkan | 134/50200 | 31 | 2976 |
| 13 | 1. Bodrum | Dükkan | 132/50200 | 31 | 2977 |
| 14 | 1. Bodrum | Dükkan | 122/50200 | 31 | 2978 |
| 15 | 1. Bodrum | Dükkan | 172/50200 | 31 | 2979 |
| 16 | 1. Bodrum | Dükkan | 84/50200 | 31 | 2980 |
| 17 | 1. Bodrum | Dükkan | 170/50200 | 31 | 2981 |
| 18 | 1. Bodrum | Dükkan | 109/50200 | 31 | 2982 |
| 19 | 1. Bodrum | Dükkan | 372/50200 | 31 | 2983 |
| 20 | 1. Bodrum | Dükkan | 61/50200 | 31 | 2984 |
| 21 | 1. Bodrum | Dükkan | 61/50200 | 31 | 2985 |
| 22 | 1. Bodrum | Dükkan | 950/50200 | 31 | 2986 |
| 23 | 1. Bodrum | Dükkan | 223/50200 | 31 | 2987 |
| 24 | 1. Bodrum | Dükkan | 218/50200 | 31 | 2988 |
| 25 | 1. Bodrum | Dükkan | 210/50200 | 31 | 2989 |
| 26 | 1. Bodrum | Dükkan | 210/50200 | 31 | 2990 |
| 27 | 1. Bodrum | Dükkan | 149/50200 | 31 | 2991 |
| 28 | Zemin | Dükkan | 99/50200 | 31 | 2992 |
| 29 | Zemin | Dükkan | 220/50200 | 31 | 2993 |
| 30 | Zemin | Dükkan | 213/50200 | 31 | 2994 |
| 31 | Zemin | Dükkan | 208/50200 | 31 | 2995 |
| 32 | Zemin | Dükkan | 900/50200 | 31 | 2996 |
| 33 | Zemin | Dükkan | 360/50200 | 31 | 2997 |
| 34 | Zemin | Dükkan | 36/50200 | 31 | 2998 |
| 35 | Zemin | Dükkan | 1041/50200 | 31 | 2999 |
| 36 | Zemin | Dükkan | 73/50200 | 31 | 3000 |
| 37 | Zemin | Dükkan | 109/50200 | 31 | 3001 |
| 38 | Zemin | Dükkan | 192/50200 | 31 | 3002 |
| 39 | Zemin | Dükkan | 111/50200 | 31 | 3003 |
| 40 | Zemin | Dükkan | 134/50200 | 31 | 3004 |
| 41 | Zemin | Dükkan | 132/50200 | 31 | 3005 |
| 42 | Zemin | Dükkan | 122/50200 | 31 | 3006 |
| 43 | Zemin | Dükkan | 172/50200 | 31 | 3007 |
| 44 | Zemin | Dükkan | 84/50200 | 31 | 3008 |
| 45 | Zemin | Dükkan | 170/50200 | 31 | 3009 |
| 46 | Zemin | Dükkan | 109/50200 | 31 | 3010 |
| 47 | Zemin | Dükkan | 448/50200 | 31 | 3011 |
| 48 | Zemin | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3012 |
| 49 | Zemin | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3013 |
| 50 | Zemin | Dükkan | 905/50200 | 31 | 3014 |
| 51 | Zemin | Dükkan | 327/50200 | 31 | 3015 |
| 52 | Zemin | Dükkan | 220/50200 | 31 | 3016 |
| 53 | Zemin | Dükkan | 213/50200 | 31 | 3017 |

| | | | | | |
|----|-------|--------|------------|----|------|
| 54 | Zemin | Dükkan | 220/50200 | 31 | 3018 |
| 55 | Zemin | Dükkan | 99/50200 | 31 | 3019 |
| 56 | 1 | Dükkan | 99/50200 | 31 | 3020 |
| 57 | 1 | Dükkan | 99/50200 | 31 | 3021 |
| 58 | 1 | Dükkan | 99/50200 | 31 | 3022 |
| 59 | 1 | Dükkan | 220/50200 | 31 | 3023 |
| 60 | 1 | Dükkan | 213/50200 | 31 | 3024 |
| 61 | 1 | Dükkan | 241/50200 | 31 | 3025 |
| 62 | 1 | Dükkan | 124/50200 | 31 | 3026 |
| 63 | 1 | Dükkan | 111/50200 | 31 | 3027 |
| 64 | 1 | Dükkan | 1736/50200 | 31 | 3028 |
| 65 | 1 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3029 |
| 66 | 1 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3030 |
| 67 | 1 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3031 |
| 68 | 1 | Dükkan | 279/50200 | 31 | 3032 |
| 69 | 1 | Dükkan | 208/50200 | 31 | 3033 |
| 70 | 1 | Dükkan | 220/50200 | 31 | 3034 |
| 71 | 1 | Dükkan | 73/50200 | 31 | 3035 |
| 72 | 1 | Dükkan | 109/50200 | 31 | 3036 |
| 73 | 1 | Dükkan | 192/50200 | 31 | 3037 |
| 74 | 1 | Dükkan | 111/50200 | 31 | 3038 |
| 75 | 1 | Dükkan | 137/50200 | 31 | 3039 |
| 76 | 1 | Dükkan | 134/50200 | 31 | 3040 |
| 77 | 1 | Dükkan | 124/50200 | 31 | 3041 |
| 78 | 1 | Dükkan | 175/50200 | 31 | 3042 |
| 79 | 1 | Dükkan | 84/50200 | 31 | 3043 |
| 80 | 1 | Dükkan | 170/50200 | 31 | 3044 |
| 81 | 1 | Dükkan | 109/50200 | 31 | 3045 |
| 82 | 1 | Dükkan | 448/50200 | 31 | 3046 |
| 83 | 1 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3047 |
| 84 | 1 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3048 |
| 85 | 1 | Dükkan | 1774/50200 | 31 | 3049 |
| 86 | 1 | Dükkan | 124/50200 | 31 | 3050 |
| 87 | 1 | Dükkan | 241/50200 | 31 | 3051 |
| 88 | 1 | Dükkan | 213/50200 | 31 | 3052 |
| 89 | 1 | Dükkan | 220/50200 | 31 | 3053 |
| 90 | 1 | Dükkan | 99/50200 | 31 | 3054 |
| 91 | 2 | Dükkan | 167/50200 | 31 | 3055 |
| 92 | 2 | Dükkan | 167/50200 | 31 | 3056 |
| 93 | 2 | Dükkan | 152/50200 | 31 | 3057 |
| 94 | 2 | Dükkan | 213/50200 | 31 | 3058 |
| 95 | 2 | Dükkan | 213/50200 | 31 | 3059 |
| 96 | 2 | Dükkan | 241/50200 | 31 | 3060 |
| 97 | 2 | Dükkan | 124/50200 | 31 | 3061 |

| | | | | | |
|-----|---|--------|------------|----|------|
| 98 | 2 | Dükkan | 2141/50200 | 31 | 3062 |
| 99 | 2 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3063 |
| 100 | 2 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3064 |
| 101 | 2 | Dükkan | 61/50200 | 31 | 3065 |
| 102 | 2 | Dükkan | 1206/50200 | 31 | 3066 |
| 103 | 2 | Dükkan | 114/50200 | 31 | 3067 |
| 104 | 2 | Dükkan | 73/50200 | 32 | 3068 |
| 105 | 2 | Dükkan | 109/50200 | 32 | 3069 |
| 106 | 2 | Dükkan | 192/50200 | 32 | 3070 |
| 107 | 2 | Dükkan | 111/50200 | 32 | 3071 |
| 108 | 2 | Dükkan | 134/50200 | 32 | 3072 |
| 109 | 2 | Dükkan | 134/50200 | 32 | 3073 |
| 110 | 2 | Dükkan | 124/50200 | 32 | 3074 |
| 111 | 2 | Dükkan | 175/50200 | 32 | 3075 |
| 112 | 2 | Dükkan | 84/50200 | 32 | 3076 |
| 113 | 2 | Dükkan | 170/50200 | 32 | 3077 |
| 114 | 2 | Dükkan | 109/50200 | 32 | 3078 |
| 115 | 2 | Dükkan | 372/50200 | 32 | 3079 |
| 116 | 2 | Dükkan | 61/50200 | 32 | 3080 |
| 117 | 2 | Dükkan | 61/50200 | 32 | 3081 |
| 118 | 2 | Dükkan | 1723/50200 | 32 | 3082 |
| 119 | 2 | Dükkan | 124/50200 | 32 | 3083 |
| 120 | 2 | Dükkan | 241/50200 | 32 | 3084 |
| 121 | 2 | Dükkan | 213/50200 | 32 | 3085 |
| 122 | 2 | Dükkan | 213/50200 | 32 | 3086 |
| 123 | 2 | Dükkan | 152/50200 | 32 | 3087 |
| 124 | 3 | Dükkan | 228/50200 | 32 | 3088 |
| 125 | 3 | Dükkan | 119/50200 | 32 | 3089 |
| 126 | 3 | Dükkan | 3763/50200 | 32 | 3090 |
| 127 | 3 | Dükkan | 114/50200 | 32 | 3091 |
| 128 | 3 | Dükkan | 73/50200 | 32 | 3092 |
| 129 | 3 | Dükkan | 109/50200 | 32 | 3093 |
| 130 | 3 | Dükkan | 192/50200 | 32 | 3094 |
| 131 | 3 | Dükkan | 155/50200 | 32 | 3095 |
| 132 | 3 | Dükkan | 134/50200 | 32 | 3096 |
| 133 | 3 | Dükkan | 134/50200 | 32 | 3097 |
| 134 | 3 | Dükkan | 124/50200 | 32 | 3098 |
| 135 | 3 | Dükkan | 84/50200 | 32 | 3099 |
| 136 | 3 | Dükkan | 84/50200 | 32 | 3100 |
| 137 | 3 | Dükkan | 84/50200 | 32 | 3101 |
| 138 | 3 | Dükkan | 170/50200 | 32 | 3102 |
| 139 | 3 | Dükkan | 109/50200 | 32 | 3103 |
| 140 | 3 | Dükkan | 294/50200 | 32 | 3104 |
| 141 | 3 | Dükkan | 61/50200 | 32 | 3105 |

| | | | | | |
|-----|----|--------|------------|----|------|
| 142 | 3 | Dükkan | 1997/50200 | 32 | 3106 |
| 143 | 3 | Dükkan | 220/50200 | 32 | 3107 |
| 144 | 3 | Dükkan | 228/50200 | 32 | 3108 |
| 145 | 4 | Dükkan | 2116/50200 | 32 | 3109 |
| 146 | 4 | Dükkan | 760/50200 | 32 | 3110 |
| 148 | 5 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3112 |
| 149 | 5 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3113 |
| 159 | 6 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3123 |
| 168 | 7 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3132 |
| 169 | 7 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3133 |
| 189 | 9 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3153 |
| 198 | 10 | Mesken | 128/50200 | 32 | 3162 |
| 208 | 11 | Mesken | 155/50200 | 33 | 3172 |
| 209 | 11 | Mesken | 155/50200 | 33 | 3173 |
| 213 | 12 | Mesken | 91/50200 | 33 | 3177 |
| 214 | 12 | Mesken | 155/50200 | 33 | 3178 |
| 215 | 12 | Mesken | 155/50200 | 33 | 3179 |
| 216 | 12 | Mesken | 91/50200 | 33 | 3180 |
| 217 | 12 | Mesken | 100/50200 | 33 | 3181 |
| 218 | 12 | Mesken | 100/50200 | 33 | 3182 |

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN TAKYİDAT İNCELEMESİ

Zonguldak Tapu Müdürlüğü'nden alınan 27.12.2017 tarihli pasif kayıtları içeren Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerindeki aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerince iktisap veya sınırlı ayni hak tesis edilemez. Tarih: 20.04.2007 Sayı: 965 (Bakanlar Kurulu Kararı) (20.04.2007 tarih ve 1925 yevmiye nolu)
- Yönetim Planı: 10.02.2017 (Başlama Tarih: 13.02.2017, Bitiş Tarih: 13.02.2017-Süre) (21.02.2017 tarih ve 1890 yevmiye nolu)
- KM'ne çevrilmiştir. (06.09.2017 tarih ve 8382 yevmiye nolu)
- 56 nolu parsel üzerindeki binanın, kuzeyindeki yola 5,40 m² tecavüzü vardır. (06.09.2017 tarih ve 8382 yevmiye nolu)

Serhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.06.2016 tarihinden itibaren 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır.) (Başlama Tarihi: 22.06.2016 Süre:) (23.06.2016 tarih ve 7353 yevmiye no ile)

- (7 nolu bağımsız bölüm üzerinde) Migros Ticaret Anonim Şirketi lehine kira sözleşmesi vardır. (Bir yıllık kira bedeli 180.000 TL olup kira süresi mağaza açıldığı tarihten itibaren 10(on) yıldır.)(Başlama Tarihi: 15.08.2017 Süre: 10 yıl) (15.08.2017 tarih ve 7845 yevmiye no ile)

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

Gayrimenkuller üzerinde yukarıda da belirtildiği gibi “Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere iktisap ve aynı hak tesis edilemez.” ve parselin yola tecavüzlü olduğunu belirtir beyan ile TEDAŞ lehine kira şerhi ve 7 nolu bağımsız bölüm üzerinde kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere iktisap ve aynı hak tesis edilemez beyanı sadece yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satışı kısıtlamakta olup taşınmazların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına devrinde herhangi bir engel teşkil etmemektedir. Ayrıca parselin yola tecavüzlü olduğunu belirten beyan ile kira şerhlerinin de gayrimenkullerin devrine engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

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

Gayrimenkullerin üzerinde Kiler GYO A.Ş.’nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Zonguldak Belediyesi’nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkuller 08.06.2007 tarih 12/102 sayılı Zonguldak Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış ve belediye meclisinin 03.06.2016 tarih ve 84 sayılı kararıyla onayladığı ‘MİA Revizyon İmar Planı” sınırları içerisinde Emsal: 5,00 ve Hmaks: 49,50 m yapılanma koşullu Ticaret alanında kalmaktadır.

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

Zonguldak Belediyesi’nin hazırlamış olduğu ve rapor ekinde sunulan İmar ve Şehircilik Müdürü tarafından aslı gibidir onaylı 02.12.2014 tarih ve 1537 sayılı resmi imar durumu belgesinden anlaşıldığı üzere imar planlarında son 3 yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Zonguldak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Zonguldak Tapu Müdürlüğü arşivlerinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde taşınmazlara ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 6.349,53 m² yüzölçümlü 92 ada 56 parsel için hazırlanmış bila tarih ve sayılı onaylanmış mimari proje (Proje kapağında yeönetim planı tarihi belirtilmiştir.),
- 42.114 m² inşaat alanlı, 16 katlı ve toplam 145 bağımsız bölümlü yapı için düzenlenmiş 12.04.2010 tarih ve 22 sayılı yeni yapı ruhsatı (309 ada, 1 parsel),
- 50.200 m² inşaat alanlı, 16 katlı ve toplam 218 bağımsız bölümlü yapı için düzenlenmiş 07.12.2015 tarih ve 90 sayılı tadilat ruhsatı (92 ada, 56 parsel),
- 50.200 m² inşaat alanlı, 16 katlı ve toplam 218 bağımsız bölümlü yapı için düzenlenmiş 10.05.2017 tarih ve 20 sayılı yapı kullanma izin belgesi(92 ada, 56 parsel),

3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanununun 11. Maddesinde belirtilen pilot iller Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olup 13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 14.6.2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır. Pilot iller kapsamında olmayan Zonguldak bünyesinde konumlu olan gayrimenkuller 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

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

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yapımı tamamlanmış proje 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 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.

3.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında oluşan değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- 10.12.2014 tarihinde 11473 yevmiye nosu ile Zonguldak Belediyesi mülkiyetindeki 82,20 m² yüzölçümündeki yol alanı ihdas edilmiş ve parsel yüzölçümü 6.349,53 m² olarak düzenlenmiş ve taşınmaz 92 ada, 56 parsel olarak tescil edilmiştir.
- 21.02.2017 tarihinde 92 ada, 56 parselde kat irtifakı kurulmuştur. Parsel bünyesinde 146 dükkan ve 72 adet daire olmak üzere toplam 218 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.4.2 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, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, Bülent Ecevit Caddesi üzerinde yer alan 92 ada, 56 parsel bünyesindeki Westalife Alışveriş Merkezi ve Konut Projesi bünyesinde yer alan 161 adet bağımsız bölümdür.



Bölgenin ana arterlerinden olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı ve devamındaki Bülent Ecevit Caddesi üzerinde il merkezi istikametine doğru ilerlenirken yolun sağ tarafında konumlu projeye ulaşılır. Proje Bülent Ecevit Caddesi ile Aziziye Caddesi arasında konumludur.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde cadde üzerinde zemin katları dükkan ya da mesken, normal katları ise orta gelir grupları tarafından mesken ya da ofis olarak, iç kesimlerde ise tüm katları mesken olarak kullanılan 4-8 katlı apartmanlar, ticari nitelikli yapılar, 1-3 katlı müstakil yapılar ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge topoğrafik olarak cadde üzerinden kuzey istikametine doğru eğimin arttığı bir bölge olup iç kısımlarda genel olarak çarpık konut yapılaşması görülmektedir. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde Westalife AVM'nin dışında taşınmazın 2,7 km batısında ve Milli Egemenlik Caddesi üzerinde Esas 67 Burda AVM bulunmaktadır.

Gayrimenkulün cepheli olduğu ve bölgenin ana arterlerinden biri olan Bülent Ecevit Caddesi üzerinde araç trafiği yoğun olup yaya trafiği yoğun değildir. Gayrimenkulün bulunduğu noktada ticari faaliyet bulunmamakta olup ticari faaliyetler genel olarak Gazipaşa Caddesi, Uzun Mehmet Caddesi ve etrafındaki caddelerde yoğunlaşmıştır.

Gayrimenkuller yaklaşık olarak, Gazipaşa Caddesi'ne 120 m, Uzun Mehmet Caddesi'ne 480 m, Zonguldak Valiliği ve limana 810 m, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na ise 850 m mesafededir.

4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu Westalife AVM ve Konut Projesi, 6.349,53 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 92 ada, 56 nolu parsel üzerinde konumludur.
- Yapı; 3 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.
- Yapının yol kotu üstü yükseliği toplam 42,9 m'dir.
- Oturum alanı 6.200 m²'dir.
- Toplam kullanım alanı büyüklüğü 50.200 m²'dir.
- Proje, toplam 146 adet dükkân ve 72 adet mesken olmak üzere toplam 215 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Satılabilir alanı, (konut hacimleri) 5.506,40 m²; kiralanabilir alanı (AVM) 23.250 m²'dir.
- Yapının,
 - 3. bodrum katında; sığınak, teknik hacimler, ortak alan ve otopark,
 - 2. bodrum katında; kapalı otopark, teknik hacimler, bay/bayan WC, ortak alanlar ve otopark;

- 1. bodrum katında; 27 adet dükkân, çocuk oyun alanı, bay/bayan mescid ve ortak alanlar;
 - Zemin katında, otopark giriş-çıkış, market servis girişi, AVM ve konut girişleri ve 28 adet dükkân;
 - 1. normal katında; ortak ve teknik alanlar ile 35 adet dükkân;
 - 2. normal katında; ortak alanlar ve 33 adet dükkân;
 - 3. normal katında; ortak alanlar ve 21 adet dükkân;
 - 4. normal katında; ortak alanlar, 2 adet dükkân (Sinema ve Restoran) ve konut alanına ait kapıcı dairesi;
 - 5 ila 10. normal katlarının her birinde 10'ar adet daire;
 - 11 ve 12. normal kattalarının her birinde ise 6'şar adet daire bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki konutlardan 5 ila 10. normal katlardaki dairelerin 8 adedi 1+1, 2 adedi ise 2+1 kullanımlı, 11. ve 12. normal katlardaki dairelerin ise 4 adedi 2+1 ve 2 adedi 3+1 kullanımlı olarak tasarlanmıştır.
 - Konut ve AVM girişleri Bülent Ecevit Caddesi üzerinden ve zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.
 - Bina dış cepheleri AVM kısmında kısmen akrilik dış cephe boyalı, kısmen kompozit panel kaplama, konut kısmında ise akrilik dış cephe boyalıdır.
 - AVM bölümünde kat holleri ve ortak alanların zeminleri granit seramik ya da doğaltaş, duvarları saten boyalı ve tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır.
 - Konut bölümünde 3 adet asansör, AVM bölümünde ise 2 adet asansör bulunmaktadır.
 - Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânları kullanıcısının kurumsal kimliğine uygun şekilde dizayn edilmiş olup genel olarak zeminler mermer, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve dekoratif elemanlardan oluşmaktadır.
 - Daireler benzer iç mekan özelliklerine sahip olup salon ve odaların zeminleri lamine parke, duvarları saten boyalı ve tavanları plastik boyalıdır.
 - Antre ve mutfak zeminleri seramik, duvarları saten boyalı ve tavanları plastik boyalıdır. Mutfak dolapları membran kaplama mdf olup tezgahları polikordur.
 - Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları mermer, tavanları plastik boyalıdır. Banyolarda vitrifiye elemanları tamdır. Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
 - Daire kapıları çelik, iç kapıları ise ahşap panel kapıdır.
 - Rapora konu bağımsız bölümlerin kullanım alanı listesi aşağıda sunulmuştur. Dükkânların alanları olarak proje üzerinden temin edilen bağımsız bölüm net kullanım alanları esas alınmış, dairelerin kullanım alanları ise yine proje üzerinden satışa esas toplam brüt kullanım alanı olarak esas alınmıştır.

| B.B. No | Kat | Niteliği | Net Kullanım Alanı(m ²) | Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı (m ²) |
|---------|--------------|----------|-------------------------------------|---|
| 1 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 64 | - |
| 2 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 64 | - |
| 3 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 59 | - |
| 4 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 83 | - |
| 5 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 83 | - |
| 6 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 80 | - |
| 7 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 1195 | - |
| 8 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 29 | - |
| 9 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 43 | - |
| 10 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 76 | - |
| 11 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 44 | - |
| 12 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 53 | - |
| 13 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 52 | - |
| 14 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 48 | - |
| 15 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 68 | - |
| 16 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 33 | - |
| 17 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 67 | - |
| 18 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 43 | - |
| 19 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 147 | - |
| 20 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 24 | - |
| 21 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 24 | - |
| 22 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 375 | - |
| 23 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 88 | - |
| 24 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 86 | - |
| 25 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 83 | - |
| 26 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 83 | - |
| 27 | 1 Bodrum Kat | Dükkan | 59 | - |
| 28 | Zemin Kat | Dükkan | 39 | - |
| 29 | Zemin Kat | Dükkan | 87 | - |
| 30 | Zemin Kat | Dükkan | 84 | - |
| 31 | Zemin Kat | Dükkan | 82 | - |
| 32 | Zemin Kat | Dükkan | 355 | - |
| 33 | Zemin Kat | Dükkan | 142 | - |
| 34 | Zemin Kat | Dükkan | 142 | - |
| 35 | Zemin Kat | Dükkan | 411 | - |
| 36 | Zemin Kat | Dükkan | 29 | - |
| 37 | Zemin Kat | Dükkan | 43 | - |
| 38 | Zemin Kat | Dükkan | 76 | - |
| 39 | Zemin Kat | Dükkan | 44 | - |
| 40 | Zemin Kat | Dükkan | 53 | - |
| 41 | Zemin Kat | Dükkan | 52 | - |

| | | | | |
|----|-----------|--------|-----|---|
| 42 | Zemin Kat | Dükkan | 48 | - |
| 43 | Zemin Kat | Dükkan | 68 | - |
| 44 | Zemin Kat | Dükkan | 33 | - |
| 45 | Zemin Kat | Dükkan | 67 | - |
| 46 | Zemin Kat | Dükkan | 43 | - |
| 47 | Zemin Kat | Dükkan | 177 | - |
| 48 | Zemin Kat | Dükkan | 24 | - |
| 49 | Zemin Kat | Dükkan | 24 | - |
| 50 | Zemin Kat | Dükkan | 357 | - |
| 51 | Zemin Kat | Dükkan | 129 | - |
| 52 | Zemin Kat | Dükkan | 87 | - |
| 53 | Zemin Kat | Dükkan | 84 | - |
| 54 | Zemin Kat | Dükkan | 87 | - |
| 55 | Zemin Kat | Dükkan | 39 | - |
| 56 | 1. Kat | Dükkan | 39 | - |
| 57 | 1. Kat | Dükkan | 39 | - |
| 58 | 1. Kat | Dükkan | 39 | - |
| 59 | 1. Kat | Dükkan | 87 | - |
| 60 | 1. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 61 | 1. Kat | Dükkan | 95 | - |
| 62 | 1. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 63 | 1. Kat | Dükkan | 44 | - |
| 64 | 1. Kat | Dükkan | 685 | - |
| 65 | 1. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 66 | 1. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 67 | 1. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 68 | 1. Kat | Dükkan | 110 | - |
| 69 | 1. Kat | Dükkan | 82 | - |
| 70 | 1. Kat | Dükkan | 87 | - |
| 71 | 1. Kat | Dükkan | 29 | - |
| 72 | 1. Kat | Dükkan | 43 | - |
| 73 | 1. Kat | Dükkan | 76 | - |
| 74 | 1. Kat | Dükkan | 44 | - |
| 75 | 1. Kat | Dükkan | 54 | - |
| 76 | 1. Kat | Dükkan | 53 | - |
| 77 | 1. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 78 | 1. Kat | Dükkan | 69 | - |
| 79 | 1. Kat | Dükkan | 33 | - |
| 80 | 1. Kat | Dükkan | 67 | - |
| 81 | 1. Kat | Dükkan | 43 | - |
| 82 | 1. Kat | Dükkan | 177 | - |
| 83 | 1. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 84 | 1. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 85 | 1. Kat | Dükkan | 700 | - |

| | | | | |
|-----|--------|--------|------|---|
| 86 | 1. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 87 | 1. Kat | Dükkan | 95 | - |
| 88 | 1. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 89 | 1. Kat | Dükkan | 87 | - |
| 90 | 1. Kat | Dükkan | 39 | - |
| 91 | 2. Kat | Dükkan | 66 | - |
| 92 | 2. Kat | Dükkan | 66 | - |
| 93 | 2. Kat | Dükkan | 60 | - |
| 94 | 2. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 95 | 2. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 96 | 2. Kat | Dükkan | 95 | - |
| 97 | 2. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 98 | 2. Kat | Dükkan | 845 | - |
| 99 | 2. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 100 | 2. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 101 | 2. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 102 | 2. Kat | Dükkan | 476 | - |
| 103 | 2. Kat | Dükkan | 45 | - |
| 104 | 2. Kat | Dükkan | 29 | - |
| 105 | 2. Kat | Dükkan | 43 | - |
| 106 | 2. Kat | Dükkan | 76 | - |
| 107 | 2. Kat | Dükkan | 44 | - |
| 108 | 2. Kat | Dükkan | 53 | - |
| 109 | 2. Kat | Dükkan | 53 | - |
| 110 | 2. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 111 | 2. Kat | Dükkan | 69 | - |
| 112 | 2. Kat | Dükkan | 33 | - |
| 113 | 2. Kat | Dükkan | 67 | - |
| 114 | 2. Kat | Dükkan | 43 | - |
| 115 | 2. Kat | Dükkan | 147 | - |
| 116 | 2. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 117 | 2. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 118 | 2. Kat | Dükkan | 680 | - |
| 119 | 2. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 120 | 2. Kat | Dükkan | 95 | - |
| 121 | 2. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 122 | 2. Kat | Dükkan | 84 | - |
| 123 | 2. Kat | Dükkan | 60 | - |
| 124 | 3. Kat | Dükkan | 90 | - |
| 125 | 3. Kat | Dükkan | 47 | - |
| 126 | 3. Kat | Dükkan | 1485 | - |
| 127 | 3. Kat | Dükkan | 45 | - |
| 128 | 3. Kat | Dükkan | 29 | - |
| 129 | 3. Kat | Dükkan | 43 | - |

| | | | | |
|-----|---------|--------|-----|--------|
| 130 | 3. Kat | Dükkan | 76 | - |
| 131 | 3. Kat | Dükkan | 61 | - |
| 132 | 3. Kat | Dükkan | 53 | - |
| 133 | 3. Kat | Dükkan | 53 | - |
| 134 | 3. Kat | Dükkan | 49 | - |
| 135 | 3. Kat | Dükkan | 33 | - |
| 136 | 3. Kat | Dükkan | 33 | - |
| 137 | 3. Kat | Dükkan | 33 | - |
| 138 | 3. Kat | Dükkan | 67 | - |
| 139 | 3. Kat | Dükkan | 43 | - |
| 140 | 3. Kat | Dükkan | 116 | - |
| 141 | 3. Kat | Dükkan | 24 | - |
| 142 | 3. Kat | Dükkan | 788 | - |
| 143 | 3. Kat | Dükkan | 87 | - |
| 144 | 3. Kat | Dükkan | 90 | - |
| 145 | 4. Kat | Dükkan | 835 | - |
| 146 | 4. Kat | Dükkan | 300 | - |
| 148 | 5. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 149 | 5. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 159 | 6. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 168 | 7. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 169 | 7. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 189 | 9. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 198 | 10. Kat | Mesken | - | 128,30 |
| 208 | 11. Kat | Mesken | - | 154,80 |
| 209 | 11. Kat | Mesken | - | 154,80 |
| 213 | 12. Kat | Mesken | - | 91,20 |
| 214 | 12. Kat | Mesken | - | 154,80 |
| 215 | 12. Kat | Mesken | - | 154,80 |
| 216 | 12. Kat | Mesken | - | 91,20 |
| 217 | 12. Kat | Mesken | - | 100,40 |
| 218 | 12. Kat | Mesken | - | 100,40 |

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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 üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

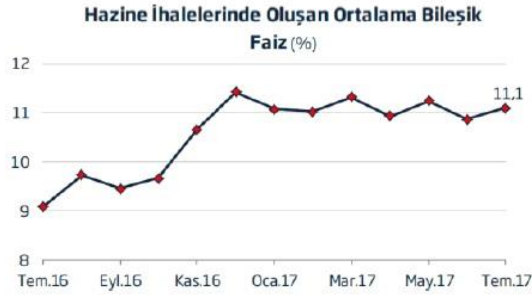
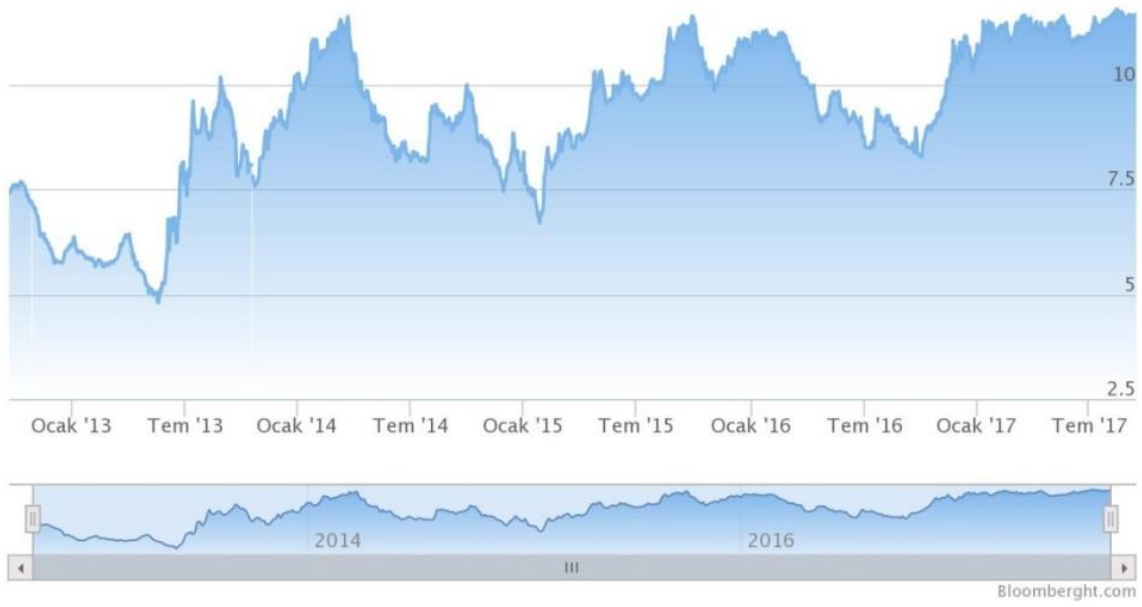
Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

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 itibarıyla faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibarıyla % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.

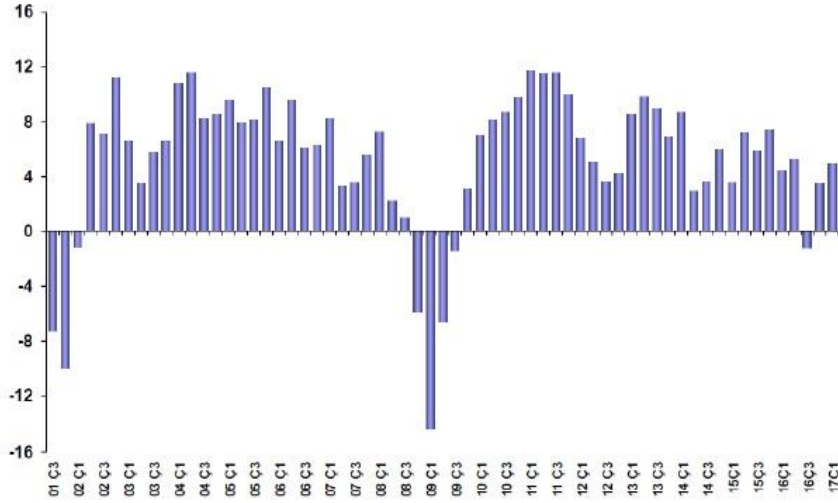


Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datastream

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)

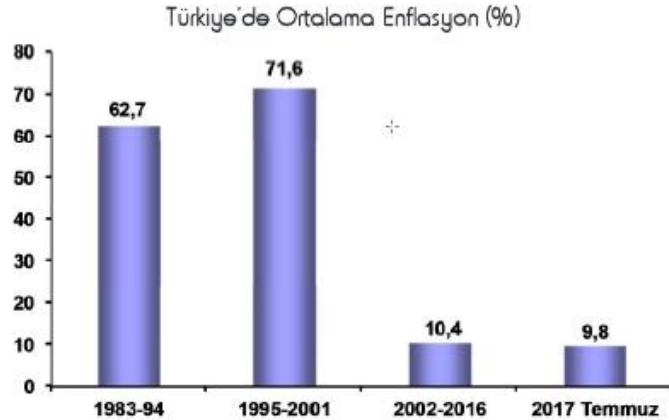


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK İş Bankası

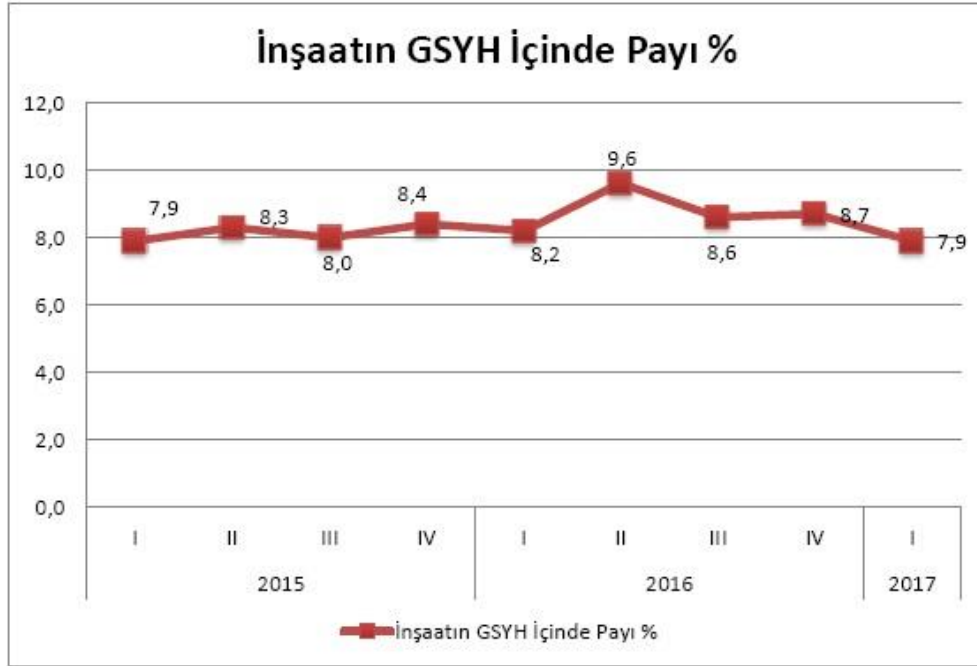
Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



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'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin 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

| | II. Çeyrek (%) | | | | | |
|--|-----------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
| | 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

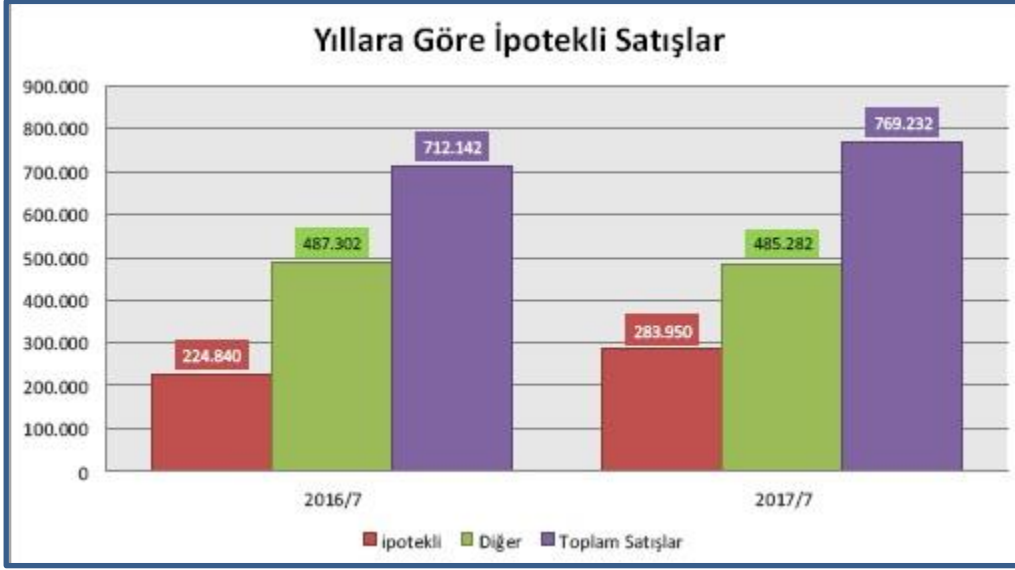
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken 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 artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran 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 gerçekleşen 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 ZONGULDAK İLİ



Zonguldak, Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Karadeniz'e batı ve kuzeyden kıyısı olan bir ildir. 3.309 km²' lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının binde altısını kaplar. Karadeniz kıyılarından başlayan il toprakları, kuzeyden Karadeniz, kuzeydoğudan Bartın, doğudan Karabük, güneyden Bolu, batıda Düzce illeriyle çevrilidir. Zonguldak yönetsel anlamda Merkez İlçe, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Gökçebey, Kilimli, Kozlu ve Kdz. Ereğli ilçelerinden oluşmuştur.

İl topraklarının % 52'si ormanlarla kaplıdır. Ormanlık alan Merkez ilçe, Devrek, Kdz. Ereğli, Alaplı ilçelerinde yoğunlaşmıştır. 180.000 ha'lık bu alanın % 94'ünü koruluk, % 6'sını da baltalık ağaçlar oluşturur. Her mevsim yağışlı geçen yörenin yükseklikleri iğne yapraklı (köknar, çam), daha aşağıları yayvan yapraklı (kayın, meşe, kestane, karaağaç, ihlamur, kavak), akarsu kenarları da kavak, söğüt ağaçlarıyla kaplıdır.

İlin öne çıkan özellikleri Zonguldak, ilde bulunan doğal kaynakların yönlendirdiği bir ekonomik yapı göstermektedir. Yer altı kaynakları açısından zengin illerden biridir. Türkiye'nin en zengin taşkömürü madenlerini barındırır. Zonguldak'ta taş kömüründen başka, alüminyum, demir, manganez, barit, dolomit, kalker, kuvarsit, şiferton yatakları bulunmaktadır. Bunlardan manganez, kalker ve şiferton yatakları işletilmektedir. Türkiye'nin en büyük demir çelik kuruluşu ve tek entegre yassı çelik üreticisi Zonguldak ilinde bulunmaktadır. İlin tarımsal potansiyelini oluşturan zirai faaliyetleri hububat (buğday, arpa, mısır vb.) yetiştiriciliği, meyve (fındık, çilek, elma vb.) yetiştiriciliği ve sebzeçilik (yazlık ve kışlık) yanında patates ve ayçiçeği gibi sanayi bitkileri oluşturmaktadır. Ayrıca son yıllarda gelişen örtü altı yetiştiriciliği tarımsal yapı da giderek artan bir öneme sahip olmaktadır.

1866 yılında inşa edilen ilk liman yerine, 1953'de bugünkü liman yapıldı. 1970'li yıllara dek yolcu taşımacılığına açık olan Zonguldak limanından, yalnızca yük taşımacılığı yapılmaktadır. 46 deniz mili kıyı uzunluğu olan ilde, Zonguldak ve Kdz. Ereğli limanları bulunmakta ve her iki liman da deniz sınır kapısı özelliği taşımaktadır. Bu iki limanda 1993 yılında faaliyete başlayan RO-RO seferleri Rusya, Ukrayna gibi komşu ülkeler ile ticari ve ekonomik ilişkilerin gelişmesini sağlamıştır. Zonguldak ve Ereğli Limanlarının her ikisi de şehir merkezinde bulunmaktadır.

İlk olarak 1946 yılında askeri amaçla yapılan Saltukova havaalanı, 1959 yılında kısa bir dönem sivil trafiğine açıldı. 1993 yılında yeniden inşasına başlanan ve 1999'da

hizmete açılan havaalanı stol tipi olup, 1830 x 30 metre pist uzunluğuna ve 2.500 m² lik aprona sahiptir. Çaycuma Havaalanı 2007 yılı itibariyle hizmete hazır hale getirilmiş ve havaalanı Uluslararası NOTAM sistemine dahil edilerek hava trafiğine açılmıştır. Havaalanı 2007 yılı sonunda İçişleri Bakanlığınca hava hudut kapısı haline getirilmiştir. Yurtiçi ve yurtdışı hava ulaşımına uygun hale getirilen havaalanından, şu anda karşılıklı olarak Zonguldak-Almanya (Duseldorf ve Dortmund) seferleri yapılmaktadır. Havaalanı Zonguldak İl Merkezine Uzaklığı 55,2 km olup araçla 59 dk'dır.

Şehrin nüfusu ise 2008 yılında 106.729'dur. 1927'de 12.000 olan nüfusu 1990'da 117.975'e çıkmış, 2000'de 104.276'ya düşmüş, 2009'de 112.369'e çıkmıştır. İlin nüfudu 2016 yılında ise 597.524'dir.

5.2.2 MERKEZ İLÇESİ

Merkez ilçe, ilin batısında, 637 kilometrekarelik bir alanda, Türkiye Taşkömürü Kurumu ve Çatalağzı Termik Santralının üretim ve işletme sahalarıyla iç içedir. Karadeniz'de yaklaşık 17 kilometrelik kıyısı olan merkez ilçe, aynı zamanda çevresinde yer alan belde ve köylerin de istihdam, ticaret merkezidir. Merkez ilçe sınırları içinde mağara, orman alanları, trekking alanları, termal kaynak, sahil bandı gibi turizme konu olabilecek büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Gökgöl Mağarası, Harmankaya ve Değirmenağzı Şelaleleri, Göldağı, Ulutan ve Milli Egemenlik orman içi dinlenme alanları, Türkali, Göbü, Kapuz, Ilıksu ve Değirmenağzı plajları özellikle yöre halkının rağbet gösterdiği alanlardır.

Zonguldak il merkezinde herhangi bir eser bulunmamaktadır. Ancak Zonguldak yöresinde günümüze gelebilen tarihi eserler arasında; Herakleia Pontike (Kdz.Ereğlisi), Tieion (Filyos-Hisarönü) antik kentleri bulunmaktadır. Bu kentlere ait sur kalıntıları, su kemerleri, mimari parçalar, Ereğli Kalesi, Filyos Kalesi, Filyos Antik Limanı, Bizans dönemine ait Kilise, Çeştepe mevkiindeki Tümülüs, Bozhane Cami, Halil Paşa Cami, Kırmanlı Cami, Molla Halil Cami, Ali Molla Cami, İskele Cami, Ağa Cami, Hacı Eşref ve Akarca Mescitleri, Kayabaşı Ziyaretgahı, Aktaş Şeyhi Türbesi, Seyit Nasrullah Efendi Türbesi, Keşif Tepedeki (Çeştepe) Demirci Dede, Kentteki Kuştepe ve kıyıda Mersin Dede türbeleri, Hacı Mehmet Çeşme ve Murtaza Mahallesi Çeşmesi, Uzun Mehmet Anıtı, ve Türk sivil mimari örneklerinden evler bulunmaktadır. Ayrıca Gökgöl, Kızıl Elma, Sofular, İnağzı, Çayırköy, Cumayanı, Ilıksu, Erçek ve Cehennemağzı Mağaraları, Karaçayır Kaplıcası ve Harmankaya, Değirmenağzı, Güneşli Kayalidere Şelaleleri ilin belli başlı doğal güzelliklerindedir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Güçlü ulaşım imkanları,
- Bülent Ecevit Caddesi üzerinde yer alması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Kullanılan malzeme ve işçiliklerin yüksek standartlarda olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İlçe genelindeki 2 adet AVM'den biri olması,
- Bölgede benzer nitelikte konut projesinin bulunmaması.

Olumsuz etken:

- Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

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 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 İşleminin 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 değerlendirilmiştir. |
| 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. |
| Döviz Kuru | TC Merkez Bankası 25.12.2017 tarihli ABD Doları Efektif Satış Kuru olan 3,8156 TL esas alınmıştır. |

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

Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 1 yıllık binanın ara katında yer alan, 1+1 kullanımlı ve 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 125.000,-TL (2.083,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 600-650,-TL/Ay bedelle kiralanabileceği beyan edilmektedir. (İlgilisi: 0 532 764 25 69)
2. Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan 4 yıllık binanın en üst katında yer alan, 6+2 kullanımlı ve 280 m² (140 m²+140 m²) kullanım alanlı olduğu beyan edilen dubleks daire 460.000,-TL (ortalama birim değeri 1.643,-TL/m² çatı katı 0,65 oranında normal kata indirildiğinde indirgenmiş alan 231 m² ve normal kat birim değeri 1.991,-TL/m² olarak hesaplanmaktadır.) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 1.600,-TL/Ay bedelle kiralanabileceği beyan edilmektedir. (İlgilisi: 0 541 455 67 67)



- Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5-10 yıllık binanın 6. katında yer alan, 2+1 kullanımlı ve 85 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire/ofis 215.000,-TL (2.529,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 1.250,-TL/Ay bedelle kiralanabileceği beyan edilmektedir. (İlgilisi: 0 530 667 96 67)
- Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda yer alan sıfır binanın en üst katında yer alan, 1+1 kullanımlı ve 55 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 115.000,-TL (2.091,-TL/m²) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın 700,-TL/Ay bedelle kiralanabileceği beyan edilmektedir. (İlgilisi: 0 530 667 96 67)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Konut Emsalleri;

- Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde yer alan, 6. katta konumlu, 1+1 kullanımlı ve 59 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 1.000,-TL (17,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emsal konu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde yer aldığından konum ve şerefiye olarak benzerdir. (İlgilisi: 0 506 556 76 76)
- Değerlemeye konu taşınmazların yan binasında yer alan, 4. katta konumlu, 2+1 kullanımlı ve 100 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 750,-TL (7,50,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emsal eski ve bakımsız binada yer alması açısından dezavantajlı, içinin tamamen yenilenmiş olması açısından ise avantajlıdır. (İlgilisi: 0 506 600 66 99)



3. Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde yer alan, 2. katta konumlu, 1+1 kullanımlı ve 58 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 1.000,-TL (17,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emsal konu taşınmazlarla aynı bina bünyesinde yer aldığından konum ve şerefiye olarak benzerdir. (İlgilisi: 0 531 420 10 19)
4. Değerlemeye konu taşınmazlarla yakın bina bünyesinde yer alan, 2. katta konumlu, 2+1 kullanımlı ve 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen daire 750,-TL (8,-TL/m²) bedelle kiralıktır. Emsal konum olarak konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. (İlgilisi: 0 506 600 66 99)

Bölgedeki AVM Piyasası;

Bölgede yer alan ve taşınmaza yakın ve benzer aylık ziyaretçi giriş sayısında AVM bulunmamaktadır. Ancak bölgedeki sınırlı sayıda AVM'lerin aylık ziyaretçi giriş sayıları ve büyük (200 m² ve üzeri), orta (100 ila 200 m²), küçük (100 m²'ye kadar) ve food court alanlarındaki kiralar araştırılmış bölgede kiralama yapan perakende firmaları ile görüşülerek piyasadaki durum öğrenilmiştir. Buna göre taşınmaza yakın konumdaki 67 Burda AVM ve (açılmak üzere olan) Zon-Kozlu Park AVM ve Ereğli İlçesi'ndeki Ereğli Özdemir Park AVM için yapılan araştırmalarda edinilen bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

| AVM | | Ereğli Özdemir Park AVM | 67 Burda AVM | Zon-Kozlu Park AVM |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ziyaretçi Giriş Sayısı (kişi/ay) | | 280.000 - 290.000 | 600.000 | 300.000 |
| Dükkan Kiralari | 200 m ² ve üzeri | 12-18,-USD/m ² | 15-20,-USD/m ² | 8-12,-USD/m ² |
| | 100 - 200 m ² | 18-24,-USD/m ² | 20-30,-USD/m ² | 12-16,-USD/m ² |
| | 0 - 100 m ² | 24-50,-USD/m ² | 30-60,-USD/m ² | 16-30,-USD/m ² |
| | Food Court | 50,-USD/m ² | 60,-USD/m ² | 30,-USD/m ² |

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 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.

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 KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|--------------|---------|---------|---------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 60 | 231 | 85 | 55 |
| İstenen Fiyat (TL) | 125.000 | 460.000 | 215.000 | 115.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 118.750 | 437.000 | 204.250 | 109.250 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 1.979 | 1.892 | 2.403 | 1.986 |
| Konum Düzeltmesi (%) | -20% | -20% | -15% | -20% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | 0% | 0% | 0% |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%) | -20% | -20% | -20% | -20% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | -40% | -40% | -35% | -40% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 3.298 | 3.153 | 3.697 | 3.310 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²) | 3.365 | | | |

7.1.2 KİRALIK KONUT/RESİDENCE EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

| Emsal No | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|--------------|-------|-------|-------|
| Kullanım Alanı (m ²) | 59 | 100 | 58 | 90 |
| İstenen Fiyat (TL) | 1.000 | 750 | 1.000 | 750 |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 950 | 713 | 950 | 713 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 16,10 | 7,13 | 16,38 | 7,92 |
| Konum Düzeltmesi (%) | 0% | -20% | 0% | -20% |
| Kullanım Alanı Düzeltmesi (%) | 0% | -10% | 0% | -10% |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%) | 0% | -20% | 0% | -20% |
| Toplam Düzeltme Miktarı (%) | 0% | -50% | 0% | -50% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 16,10 | 14,26 | 16,38 | 15,84 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²) | 15,65 | | | |

7.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak proje bünyesindeki **konutların** m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların farklı katlarda yer alması, kullanım alanlarının farklı olması, cepheleri, manzara faktörleri 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. Değerlemede taşınmazların toplam brüt (pazarlamaya esas) alanları esas alınmıştır.

| BB No | Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı (m ²) | Şerefiye Katsayısı | Baz m ² Birim Pazar Kira Değeri (TL) | m ² Birim Kira Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL) | Baz m ² Birim Pazar Değeri (TL) | m ² Birim Pazar Değeri (TL) | Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL) |
|---------------|--|--------------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|--|--|---------------------------------|
| 148 | 128,3 | 0,82 | 15,65 | 12,83 | 1.650 | 3.365 | 2.759 | 354.000 |
| 149 | 128,3 | 0,82 | 15,65 | 12,83 | 1.650 | 3.365 | 2.759 | 354.000 |
| 159 | 128,3 | 0,83 | 15,65 | 12,99 | 1.650 | 3.365 | 2.793 | 358.000 |
| 168 | 128,3 | 0,83 | 15,65 | 12,99 | 1.650 | 3.365 | 2.793 | 358.000 |
| 169 | 128,3 | 0,84 | 15,65 | 13,15 | 1.700 | 3.365 | 2.827 | 363.000 |
| 189 | 128,3 | 0,84 | 15,65 | 13,15 | 1.700 | 3.365 | 2.827 | 363.000 |
| 198 | 128,3 | 0,85 | 15,65 | 13,30 | 1.700 | 3.365 | 2.860 | 367.000 |
| 208 | 154,8 | 0,79 | 15,65 | 12,36 | 1.900 | 3.365 | 2.658 | 412.000 |
| 209 | 154,8 | 0,79 | 15,65 | 12,36 | 1.900 | 3.365 | 2.658 | 412.000 |
| 213 | 91,2 | 0,95 | 15,65 | 14,87 | 1.350 | 3.365 | 3.197 | 292.000 |
| 214 | 154,8 | 0,81 | 15,65 | 12,68 | 1.950 | 3.365 | 2.726 | 422.000 |
| 215 | 154,8 | 0,81 | 15,65 | 12,68 | 1.950 | 3.365 | 2.726 | 422.000 |
| 216 | 91,2 | 0,96 | 15,65 | 15,02 | 1.350 | 3.365 | 3.230 | 295.000 |
| 217 | 100,4 | 0,96 | 15,65 | 15,02 | 1.500 | 3.365 | 3.230 | 324.000 |
| 218 | 100,4 | 0,96 | 15,65 | 15,02 | 1.500 | 3.365 | 3.230 | 324.000 |
| TOPLAM | | | | | | | | 5.420.000 |

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 akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon oranı"; AVM bünyesindeki dükkanların toplam değerine ulaşmak için ise "İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA)" yönteminden istifade edilmiştir.

7.2.1 DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu 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 | 625 | 7.500 | 125.000 | 0,060 |
| Emsal 2 | 1.600 | 19.200 | 460.000 | 0,042 |
| Emsal 3 | 1.250 | 15.000 | 215.000 | 0,070 |
| Emsal 4 | 700 | 8.400 | 115.000 | 0,073 |
| Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı | | | 0,06125 | |

Bu yöntemle hesaplanan residence dairelerin değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA BEDELİ (TL/AY) | GAYRİMENKULÜN YILLIK KİRA BEDELİ (TL/YIL) | KAPİTALİZASYON ORANI | GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-------------------|---|---|----------------------|---------------------------------|
| 148 | 1.650 | 19.800 | 0,06125 | 323.000 |
| 149 | 1.650 | 19.800 | 0,06125 | 323.000 |
| 159 | 1.650 | 19.800 | 0,06125 | 323.000 |
| 168 | 1.650 | 19.800 | 0,06125 | 323.000 |
| 169 | 1.700 | 20.400 | 0,06125 | 333.000 |
| 189 | 1.700 | 20.400 | 0,06125 | 333.000 |
| 198 | 1.700 | 20.400 | 0,06125 | 333.000 |
| 208 | 1.900 | 22.800 | 0,06125 | 372.000 |
| 209 | 1.900 | 22.800 | 0,06125 | 372.000 |
| 213 | 1.350 | 16.200 | 0,06125 | 264.000 |
| 214 | 1.950 | 23.400 | 0,06125 | 382.000 |
| 215 | 1.950 | 23.400 | 0,06125 | 382.000 |
| 216 | 1.350 | 16.200 | 0,06125 | 264.000 |
| 217 | 1.500 | 18.000 | 0,06125 | 294.000 |
| 218 | 1.500 | 18.000 | 0,06125 | 294.000 |
| TOPLAM | | | | 4.915.000 |

Bu yöntemle hesaplanan AVM bünyesindeki dükkanların değerleri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Ancak daireler için piyasadan kolaylıkla analiz edilebilecek kapitalizasyon oranının AVM bünyesindeki dükkanlara yönelik olarak piyasadan analizi yapılamamaktadır. Bu nedenle kapitalizasyon oranları şirketimiz veri ve tecrübelerinden istifade edilmek suretiyle, dükkanlar için daireler için bulunan orana 0,01 puan daha eklenerek **0,07125** olarak esas alınmıştır.

Dükkan için belirlenen kira değerleri ise s.35'teki AVM piyasasının analizi ile birlikte Westalife bünyesindeki mevcut gerçekleşen kiralardan hareketle baz m² kira birim bedeli 20,-USD/m² olarak belirlenmiştir. Şerefiye katsayıları ise dükkanların büyüklükleri, AVM bünyesindeki kat ve kattaki konumları, yaya sirkülasyonundaki lokasyonu (giriş ve merdivenlere yakınlık ve görülebilirlik gibi) başta olmak üzere işletmeler açısından önemli olabilecek kriterler de gözetilerek belirlenmiştir.

| BB No | Kat No | Alan (m ²) | Niteliği | Baz m ² Birim Kira Değeri (USD) | Şerefiye Katsayısı | m ² Birim Kira Değeri (USD) | Kapitalizasyon Oranı | Aylık Kira Değeri (USD) | Yıllık Kira Değeri (USD) | Yuvarlatılmış Pazar Değeri (USD) | Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL) |
|-------|--------------|------------------------|----------|--|--------------------|--|----------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 1 Bodrum Kat | 64 | Dükkan | 20 | 0,98 | 19,6 | 0,07125 | 1.254 | 15.048 | 211.000 | 805.000 |
| 2 | 1 Bodrum Kat | 64 | Dükkan | 20 | 0,98 | 19,6 | 0,07125 | 1.254 | 15.048 | 211.000 | 805.000 |
| 3 | 1 Bodrum Kat | 59 | Dükkan | 20 | 1,07 | 21,4 | 0,07125 | 1.263 | 15.156 | 213.000 | 815.000 |
| 4 | 1 Bodrum Kat | 83 | Dükkan | 20 | 0,76 | 15,2 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 5 | 1 Bodrum Kat | 83 | Dükkan | 20 | 0,76 | 15,2 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 6 | 1 Bodrum Kat | 80 | Dükkan | 20 | 0,79 | 15,8 | 0,07125 | 1.264 | 15.168 | 213.000 | 815.000 |
| 7 | 1 Bodrum Kat | 1195 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 4.780 | 57.360 | 805.000 | 3.070.000 |
| 8 | 1 Bodrum Kat | 29 | Dükkan | 20 | 2,17 | 43,4 | 0,07125 | 1.259 | 15.108 | 212.000 | 810.000 |
| 9 | 1 Bodrum Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,47 | 29,4 | 0,07125 | 1.264 | 15.168 | 213.000 | 815.000 |
| 10 | 1 Bodrum Kat | 76 | Dükkan | 20 | 0,83 | 16,6 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 11 | 1 Bodrum Kat | 44 | Dükkan | 20 | 1,43 | 28,6 | 0,07125 | 1.258 | 15.096 | 212.000 | 810.000 |
| 12 | 1 Bodrum Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,19 | 23,8 | 0,07125 | 1.261 | 15.132 | 212.000 | 810.000 |
| 13 | 1 Bodrum Kat | 52 | Dükkan | 20 | 1,21 | 24,2 | 0,07125 | 1.258 | 15.096 | 212.000 | 810.000 |
| 14 | 1 Bodrum Kat | 48 | Dükkan | 20 | 1,31 | 26,2 | 0,07125 | 1.258 | 15.096 | 212.000 | 810.000 |
| 15 | 1 Bodrum Kat | 68 | Dükkan | 20 | 0,93 | 18,6 | 0,07125 | 1.265 | 15.180 | 213.000 | 815.000 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|--------------|-----|--------|----|------|------|---------|-------|--------|---------|-----------|
| 16 | 1 Bodrum Kat | 33 | Dükkan | 20 | 1,91 | 38,2 | 0,07125 | 1.261 | 15.132 | 212.000 | 810.000 |
| 17 | 1 Bodrum Kat | 67 | Dükkan | 20 | 0,94 | 18,8 | 0,07125 | 1.260 | 15.120 | 212.000 | 810.000 |
| 18 | 1 Bodrum Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,47 | 29,4 | 0,07125 | 1.264 | 15.168 | 213.000 | 815.000 |
| 19 | 1 Bodrum Kat | 147 | Dükkan | 20 | 0,43 | 8,6 | 0,07125 | 1.264 | 15.168 | 213.000 | 815.000 |
| 20 | 1 Bodrum Kat | 24 | Dükkan | 20 | 2,63 | 52,6 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 21 | 1 Bodrum Kat | 24 | Dükkan | 20 | 2,63 | 52,6 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 22 | 1 Bodrum Kat | 375 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 1.500 | 18.000 | 253.000 | 965.000 |
| 23 | 1 Bodrum Kat | 88 | Dükkan | 20 | 0,72 | 14,4 | 0,07125 | 1.267 | 15.204 | 213.000 | 815.000 |
| 24 | 1 Bodrum Kat | 86 | Dükkan | 20 | 0,73 | 14,6 | 0,07125 | 1.256 | 15.072 | 212.000 | 810.000 |
| 25 | 1 Bodrum Kat | 83 | Dükkan | 20 | 0,76 | 15,2 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 26 | 1 Bodrum Kat | 83 | Dükkan | 20 | 0,76 | 15,2 | 0,07125 | 1.262 | 15.144 | 213.000 | 815.000 |
| 27 | 1 Bodrum Kat | 59 | Dükkan | 20 | 1,07 | 21,4 | 0,07125 | 1.263 | 15.156 | 213.000 | 815.000 |
| 28 | Zemin Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,54 | 50,8 | 0,07125 | 1.981 | 23.772 | 334.000 | 1.275.000 |
| 29 | Zemin Kat | 87 | Dükkan | 20 | 1,14 | 22,8 | 0,07125 | 1.984 | 23.808 | 334.000 | 1.275.000 |
| 30 | Zemin Kat | 84 | Dükkan | 20 | 1,18 | 23,6 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 31 | Zemin Kat | 82 | Dükkan | 20 | 1,21 | 24,2 | 0,07125 | 1.984 | 23.808 | 334.000 | 1.275.000 |
| 32 | Zemin Kat | 355 | Dükkan | 20 | 0,28 | 5,6 | 0,07125 | 1.988 | 23.856 | 335.000 | 1.280.000 |
| 33 | Zemin Kat | 142 | Dükkan | 20 | 0,70 | 14 | 0,07125 | 1.988 | 23.856 | 335.000 | 1.280.000 |
| 34 | Zemin Kat | 142 | Dükkan | 20 | 0,70 | 14 | 0,07125 | 1.988 | 23.856 | 335.000 | 1.280.000 |
| 35 | Zemin Kat | 411 | Dükkan | 20 | 0,24 | 4,8 | 0,07125 | 1.973 | 23.676 | 332.000 | 1.265.000 |
| 36 | Zemin Kat | 29 | Dükkan | 20 | 3,41 | 68,2 | 0,07125 | 1.978 | 23.736 | 333.000 | 1.270.000 |
| 37 | Zemin Kat | 43 | Dükkan | 20 | 2,30 | 46 | 0,07125 | 1.978 | 23.736 | 333.000 | 1.270.000 |
| 38 | Zemin Kat | 76 | Dükkan | 20 | 1,30 | 26 | 0,07125 | 1.976 | 23.712 | 333.000 | 1.270.000 |
| 39 | Zemin Kat | 44 | Dükkan | 20 | 2,25 | 45 | 0,07125 | 1.980 | 23.760 | 333.000 | 1.270.000 |
| 40 | Zemin Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,87 | 37,4 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 41 | Zemin Kat | 52 | Dükkan | 20 | 1,90 | 38 | 0,07125 | 1.976 | 23.712 | 333.000 | 1.270.000 |
| 42 | Zemin Kat | 48 | Dükkan | 20 | 2,06 | 41,2 | 0,07125 | 1.978 | 23.736 | 333.000 | 1.270.000 |
| 43 | Zemin Kat | 68 | Dükkan | 20 | 1,46 | 29,2 | 0,07125 | 1.986 | 23.832 | 334.000 | 1.275.000 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----|--------|----|------|------|---------|-------|--------|---------|-----------|
| 44 | Zemin Kat | 33 | Dükkan | 20 | 3,00 | 60 | 0,07125 | 1.980 | 23.760 | 333.000 | 1.270.000 |
| 45 | Zemin Kat | 67 | Dükkan | 20 | 1,48 | 29,6 | 0,07125 | 1.983 | 23.796 | 334.000 | 1.275.000 |
| 46 | Zemin Kat | 43 | Dükkan | 20 | 2,30 | 46 | 0,07125 | 1.978 | 23.736 | 333.000 | 1.270.000 |
| 47 | Zemin Kat | 177 | Dükkan | 20 | 0,56 | 11,2 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 48 | Zemin Kat | 24 | Dükkan | 20 | 4,13 | 82,6 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 49 | Zemin Kat | 24 | Dükkan | 20 | 4,13 | 82,6 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 50 | Zemin Kat | 357 | Dükkan | 20 | 0,28 | 5,6 | 0,07125 | 1.999 | 23.988 | 337.000 | 1.285.000 |
| 51 | Zemin Kat | 129 | Dükkan | 20 | 0,77 | 15,4 | 0,07125 | 1.987 | 23.844 | 335.000 | 1.280.000 |
| 52 | Zemin Kat | 87 | Dükkan | 20 | 1,14 | 22,8 | 0,07125 | 1.984 | 23.808 | 334.000 | 1.275.000 |
| 53 | Zemin Kat | 84 | Dükkan | 20 | 1,18 | 23,6 | 0,07125 | 1.982 | 23.784 | 334.000 | 1.275.000 |
| 54 | Zemin Kat | 87 | Dükkan | 20 | 1,14 | 22,8 | 0,07125 | 1.984 | 23.808 | 334.000 | 1.275.000 |
| 55 | Zemin Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,54 | 50,8 | 0,07125 | 1.981 | 23.772 | 334.000 | 1.275.000 |
| 56 | 1. Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,19 | 43,8 | 0,07125 | 1.708 | 20.496 | 288.000 | 1.100.000 |
| 57 | 1. Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,19 | 43,8 | 0,07125 | 1.708 | 20.496 | 288.000 | 1.100.000 |
| 58 | 1. Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,19 | 43,8 | 0,07125 | 1.708 | 20.496 | 288.000 | 1.100.000 |
| 59 | 1. Kat | 87 | Dükkan | 20 | 0,98 | 19,6 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 60 | 1. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 1,02 | 20,4 | 0,07125 | 1.714 | 20.568 | 289.000 | 1.105.000 |
| 61 | 1. Kat | 95 | Dükkan | 20 | 0,90 | 18 | 0,07125 | 1.710 | 20.520 | 288.000 | 1.100.000 |
| 62 | 1. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,74 | 34,8 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 63 | 1. Kat | 44 | Dükkan | 20 | 1,94 | 38,8 | 0,07125 | 1.707 | 20.484 | 287.000 | 1.095.000 |
| 64 | 1. Kat | 685 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 2.740 | 32.880 | 461.000 | 1.760.000 |
| 65 | 1. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,56 | 71,2 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 66 | 1. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,56 | 71,2 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 67 | 1. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,56 | 71,2 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 68 | 1. Kat | 110 | Dükkan | 20 | 0,78 | 15,6 | 0,07125 | 1.716 | 20.592 | 289.000 | 1.105.000 |
| 69 | 1. Kat | 82 | Dükkan | 20 | 1,04 | 20,8 | 0,07125 | 1.706 | 20.472 | 287.000 | 1.095.000 |
| 70 | 1. Kat | 87 | Dükkan | 20 | 0,98 | 19,6 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 71 | 1. Kat | 29 | Dükkan | 20 | 2,95 | 59 | 0,07125 | 1.711 | 20.532 | 288.000 | 1.100.000 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|--------|-----|--------|----|------|------|---------|-------|--------|---------|-----------|
| 72 | 1. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,99 | 39,8 | 0,07125 | 1.711 | 20.532 | 288.000 | 1.100.000 |
| 73 | 1. Kat | 76 | Dükkan | 20 | 1,12 | 22,4 | 0,07125 | 1.702 | 20.424 | 287.000 | 1.095.000 |
| 74 | 1. Kat | 44 | Dükkan | 20 | 1,94 | 38,8 | 0,07125 | 1.707 | 20.484 | 287.000 | 1.095.000 |
| 75 | 1. Kat | 54 | Dükkan | 20 | 1,58 | 31,6 | 0,07125 | 1.706 | 20.472 | 287.000 | 1.095.000 |
| 76 | 1. Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,61 | 32,2 | 0,07125 | 1.707 | 20.484 | 287.000 | 1.095.000 |
| 77 | 1. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,74 | 34,8 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 78 | 1. Kat | 69 | Dükkan | 20 | 1,24 | 24,8 | 0,07125 | 1.711 | 20.532 | 288.000 | 1.100.000 |
| 79 | 1. Kat | 33 | Dükkan | 20 | 2,59 | 51,8 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 80 | 1. Kat | 67 | Dükkan | 20 | 1,28 | 25,6 | 0,07125 | 1.715 | 20.580 | 289.000 | 1.105.000 |
| 81 | 1. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,99 | 39,8 | 0,07125 | 1.711 | 20.532 | 288.000 | 1.100.000 |
| 82 | 1. Kat | 177 | Dükkan | 20 | 0,48 | 9,6 | 0,07125 | 1.699 | 20.388 | 286.000 | 1.090.000 |
| 83 | 1. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,56 | 71,2 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 84 | 1. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,56 | 71,2 | 0,07125 | 1.709 | 20.508 | 288.000 | 1.100.000 |
| 85 | 1. Kat | 700 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 2.800 | 33.600 | 472.000 | 1.800.000 |
| 86 | 1. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,74 | 34,8 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 87 | 1. Kat | 95 | Dükkan | 20 | 0,90 | 18 | 0,07125 | 1.710 | 20.520 | 288.000 | 1.100.000 |
| 88 | 1. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 1,02 | 20,4 | 0,07125 | 1.714 | 20.568 | 289.000 | 1.105.000 |
| 89 | 1. Kat | 87 | Dükkan | 20 | 0,98 | 19,6 | 0,07125 | 1.705 | 20.460 | 287.000 | 1.095.000 |
| 90 | 1. Kat | 39 | Dükkan | 20 | 2,19 | 43,8 | 0,07125 | 1.708 | 20.496 | 288.000 | 1.100.000 |
| 91 | 2. Kat | 66 | Dükkan | 20 | 1,23 | 24,6 | 0,07125 | 1.624 | 19.488 | 274.000 | 1.045.000 |
| 92 | 2. Kat | 66 | Dükkan | 20 | 1,23 | 24,6 | 0,07125 | 1.624 | 19.488 | 274.000 | 1.045.000 |
| 93 | 2. Kat | 60 | Dükkan | 20 | 1,35 | 27 | 0,07125 | 1.620 | 19.440 | 273.000 | 1.040.000 |
| 94 | 2. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 0,96 | 19,2 | 0,07125 | 1.613 | 19.356 | 272.000 | 1.040.000 |
| 95 | 2. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 0,96 | 19,2 | 0,07125 | 1.613 | 19.356 | 272.000 | 1.040.000 |
| 96 | 2. Kat | 95 | Dükkan | 20 | 0,85 | 17 | 0,07125 | 1.615 | 19.380 | 272.000 | 1.040.000 |
| 97 | 2. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,65 | 33 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 98 | 2. Kat | 845 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 3.380 | 40.560 | 569.000 | 2.170.000 |
| 99 | 2. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,38 | 67,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|--------|------|--------|----|------|------|---------|-------|--------|-----------|-----------|
| 100 | 2. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,38 | 67,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 101 | 2. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,38 | 67,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 102 | 2. Kat | 476 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 1.904 | 22.848 | 321.000 | 1.225.000 |
| 103 | 2. Kat | 45 | Dükkan | 20 | 1,80 | 36 | 0,07125 | 1.620 | 19.440 | 273.000 | 1.040.000 |
| 104 | 2. Kat | 29 | Dükkan | 20 | 2,79 | 55,8 | 0,07125 | 1.618 | 19.416 | 273.000 | 1.040.000 |
| 105 | 2. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,88 | 37,6 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 106 | 2. Kat | 76 | Dükkan | 20 | 1,07 | 21,4 | 0,07125 | 1.626 | 19.512 | 274.000 | 1.045.000 |
| 107 | 2. Kat | 44 | Dükkan | 20 | 1,84 | 36,8 | 0,07125 | 1.619 | 19.428 | 273.000 | 1.040.000 |
| 108 | 2. Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,53 | 30,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 109 | 2. Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,53 | 30,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 110 | 2. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,65 | 33 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 111 | 2. Kat | 69 | Dükkan | 20 | 1,17 | 23,4 | 0,07125 | 1.615 | 19.380 | 272.000 | 1.040.000 |
| 112 | 2. Kat | 33 | Dükkan | 20 | 2,45 | 49 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 113 | 2. Kat | 67 | Dükkan | 20 | 1,21 | 24,2 | 0,07125 | 1.621 | 19.452 | 273.000 | 1.040.000 |
| 114 | 2. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,88 | 37,6 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 115 | 2. Kat | 147 | Dükkan | 20 | 0,55 | 11 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 116 | 2. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,38 | 67,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 117 | 2. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,38 | 67,6 | 0,07125 | 1.622 | 19.464 | 273.000 | 1.040.000 |
| 118 | 2. Kat | 680 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 2.720 | 32.640 | 458.000 | 1.750.000 |
| 119 | 2. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,65 | 33 | 0,07125 | 1.617 | 19.404 | 272.000 | 1.040.000 |
| 120 | 2. Kat | 95 | Dükkan | 20 | 0,85 | 17 | 0,07125 | 1.615 | 19.380 | 272.000 | 1.040.000 |
| 121 | 2. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 0,96 | 19,2 | 0,07125 | 1.613 | 19.356 | 272.000 | 1.040.000 |
| 122 | 2. Kat | 84 | Dükkan | 20 | 0,96 | 19,2 | 0,07125 | 1.613 | 19.356 | 272.000 | 1.040.000 |
| 123 | 2. Kat | 60 | Dükkan | 20 | 1,35 | 27 | 0,07125 | 1.620 | 19.440 | 273.000 | 1.040.000 |
| 124 | 3. Kat | 90 | Dükkan | 20 | 0,85 | 17 | 0,07125 | 1.530 | 18.360 | 258.000 | 985.000 |
| 125 | 3. Kat | 47 | Dükkan | 20 | 1,63 | 32,6 | 0,07125 | 1.532 | 18.384 | 258.000 | 985.000 |
| 126 | 3. Kat | 1485 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 5.940 | 71.280 | 1.000.000 | 3.815.000 |
| 127 | 3. Kat | 45 | Dükkan | 20 | 1,70 | 34 | 0,07125 | 1.530 | 18.360 | 258.000 | 985.000 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|-----|--------|----|------|------|---------|-------|--------|-------------------|--------------------|
| 128 | 3. Kat | 29 | Dükkan | 20 | 2,64 | 52,8 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 129 | 3. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,78 | 35,6 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 130 | 3. Kat | 76 | Dükkan | 20 | 1,01 | 20,2 | 0,07125 | 1.535 | 18.420 | 259.000 | 990.000 |
| 131 | 3. Kat | 61 | Dükkan | 20 | 1,25 | 25 | 0,07125 | 1.525 | 18.300 | 257.000 | 980.000 |
| 132 | 3. Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,44 | 28,8 | 0,07125 | 1.526 | 18.312 | 257.000 | 980.000 |
| 133 | 3. Kat | 53 | Dükkan | 20 | 1,44 | 28,8 | 0,07125 | 1.526 | 18.312 | 257.000 | 980.000 |
| 134 | 3. Kat | 49 | Dükkan | 20 | 1,56 | 31,2 | 0,07125 | 1.529 | 18.348 | 258.000 | 985.000 |
| 135 | 3. Kat | 33 | Dükkan | 20 | 2,32 | 46,4 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 136 | 3. Kat | 33 | Dükkan | 20 | 2,32 | 46,4 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 137 | 3. Kat | 33 | Dükkan | 20 | 2,32 | 46,4 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 138 | 3. Kat | 67 | Dükkan | 20 | 1,14 | 22,8 | 0,07125 | 1.528 | 18.336 | 257.000 | 980.000 |
| 139 | 3. Kat | 43 | Dükkan | 20 | 1,78 | 35,6 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 140 | 3. Kat | 116 | Dükkan | 20 | 0,66 | 13,2 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 141 | 3. Kat | 24 | Dükkan | 20 | 3,19 | 63,8 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 142 | 3. Kat | 788 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 3.152 | 37.824 | 531.000 | 2.025.000 |
| 143 | 3. Kat | 87 | Dükkan | 20 | 0,88 | 17,6 | 0,07125 | 1.531 | 18.372 | 258.000 | 985.000 |
| 144 | 3. Kat | 90 | Dükkan | 20 | 0,85 | 17 | 0,07125 | 1.530 | 18.360 | 258.000 | 985.000 |
| 145 | 4. Kat | 835 | Dükkan | 20 | 0,20 | 4 | 0,07125 | 3.340 | 40.080 | 563.000 | 2.150.000 |
| 146 | 4. Kat | 300 | Dükkan | 20 | 0,26 | 5,2 | 0,07125 | 1.560 | 18.720 | 263.000 | 1.005.000 |
| TOPLAM | | | | | | | | | | 42.930.000 | 163.895.000 |

7.2.2 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI

Bu çalışmada AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir Dağılımı (2018 yılı ve sonrası):

Rapor tarihi itibarıyla, 2018 yılı içindeki dönemde ve sonrası için konu taşınmazın gelir dağılımı aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- AVM bünyesindeki kiralanabilir alanı mimari proje üzerinden 23.250 m² olarak hesaplanmıştır.
- Yapılan kira sözleşmeleri ile gerçekleşen kiralara göre kiralanılan alanların m² bazında ve ortalama kira bedeli ciro kiralari hariç 10,27 USD/m² ; ciro dahil ise yaklaşık 14,56 USD/m² olarak öngörülmüştür.
- AVM doluluk oranı kullanım alanı dikkate alındığında %85 mertebesindedir.
- Bütün bu veriler ışığında AVM bünyesinde 2018 yılı için ortalama kira gelirinin ciro kiralari dahil 15,-USD/m² olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Yıllar bazında kiranın %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- AVM'nin toplam kira gelirlerine ek olarak reklam, ATM, baz istasyonu, stand, depo vb ek gelir kalemlerinin toplam kira gelirinin %6'sı olarak varsayılmıştır.
- AVM'nin otopark bölümlerinden de gelir elde edilmeyeceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir ve maliyetler hesaplamaları Dolar cinsinden hesap edilmiş olup, döviz kuru olarak 25.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 3,8176 TL kabul edilmiştir.
- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gider Oranları (2018 yılı ve sonrası) :

Rapor tarihi itibarıyla, 2018 yılı içindeki dönemde ve sonrası için konu taşınmazın gider dağılımı aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

- AVM işletme ve ortak alan giderinin AVM kiralanabilir alan başına 8 USD olacağı varsayılmıştır.
- Ortak alan ve yönetim giderlerinin doluluk oranı kadar olan kısmının %10'unun kiracılar tarafından karşılanacağı ve boş olan kısımların ise AVM yönetimi tarafından karşılanacağı yapılan kira sözleşmelerinden çıkartılmıştır.
- AVM emlak vergisi ve bina sigortasının yönetim giderine katıldığı öğrenilmiştir.
- AVM diğer giderlerinin ise (yenileme işleri, beklenmeyen giderler vs) her yıl toplam gelirin %1,5 oranında pay ayrılacağı ön görülmüştür.
- Diğer genel giderlerin (AVM reklamları, otopark giderleri vs) %3 mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2017 yılı ortalama Eurobond (USD) tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama %6 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,0 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 6,0 Risksiz Getiri Oran + % 4,0 Risk Primi = % 10 İskonto oranı.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 10 olarak kabul edilmiştir.

Reel Uç Büyüme Oranı:

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları aşağıdaki (s. 50) İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri (221.223.825) ~ **221.225.000,-TL** / (57.978.778) **57.980.000,-USD** olarak bulunmuştur.

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.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

7.3.1 AVM KİRA DEĞER ANALİZİ

Değerlemeye konu dükkân vasıflı AVM bünyesindeki bağımsız birimlerin gelir getiren mülkler olması nedeniyle bu gayrimenkuller için kira analizi yapılmış ve kira gelirleri hesaplanmıştır. AVM ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş.'nin bağımsız bölümlerdeki hissesi 1/2 olup elde edilecek toplam kira gelirinin %50'si Kiler GYO A.Ş.'ye aittir.

AVM bölümlerinden elde edilecek kira geliri olarak gelir indirgeme yöntemi hesabında ulaşılan bir yıllık net kira geliri kabul edilmiştir. 2018 yılı için işletmeden elde edilecek olan kira gelirinin toplamının 3.769.881,-USD olduğu İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan alınmış ve Kiler GYO'nun hissesine tekabül eden kira geliri ise (1.884.940) **1.885.000,-USD** / (7.192.179) **7.190.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

| | | VARSAYIMLAR | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--|
| | 2017 | 25/12/2017 USD/TL ¹ | | | | | | | | | | |
| Kiralabilir Ticaret Alanı (m ²) | 23.250 | Kapitalizasyon Oranı ² | | | | | | | | | | |
| Ortalama m ² Birim Kira Geliri (USD) | 14,56 | Reel Uç Büyüme Oranı | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı (2017) | 85% | Risksiz Getiri Oranı | | | | | | | | | | |
| | | Risk Primi | | | | | | | | | | |
| | | Nominal İskonto Oranı | | | | | | | | | | |
| | | Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akım) | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| TARİHLER | 29.12.2017 | 29.12.2018 | 29.12.2019 | 29.12.2020 | 29.12.2021 | 29.12.2022 | 29.12.2023 | 29.12.2024 | 29.12.2025 | 29.12.2026 | 29.12.2027 | |
| AVM GENELİ | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Kira Birim Geliri (USD/m ²) | 14,56 | 15,00 | 15,45 | 15,91 | 16,39 | 16,88 | 17,39 | 17,91 | 18,44 | 19,00 | 19,57 | |
| Kira Artış Oranı (%) | - | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | |
| Kiralabilir Alan (m ²) | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | 23.250 | |
| Doluluk Oranı | - | 85% | 86% | 87% | 88% | 89% | 90% | 91% | 92% | 93% | 94% | |
| Aylık Kira Geliri (USD) | - | 296.374 | 359.136 | 369.910 | 381.007 | 392.437 | 404.211 | 416.337 | 428.827 | 441.692 | 454.943 | |
| Yıllık Kira Geliri (USD) | - | 3.556.491 | 4.309.630 | 4.438.919 | 4.572.087 | 4.709.250 | 4.850.527 | 4.996.043 | 5.145.924 | 5.300.302 | 5.459.311 | |
| AVM KİRAÇI KİRA GELİRİ (USD/yıl) | | 3.556.491 | 4.309.630 | 4.438.919 | 4.572.087 | 4.709.250 | 4.850.527 | 4.996.043 | 5.145.924 | 5.300.302 | 5.459.311 | |
| DİĞER GELİRLER (USD/yıl) | | 213.389 | 258.578 | 266.335 | 274.325 | 282.555 | 291.032 | 299.763 | 308.755 | 318.018 | 327.559 | |
| AVM GELİRLERİ TOPLAMI (USD/yıl) | | 3.769.881 | 4.568.208 | 4.705.254 | 4.846.412 | 4.991.804 | 5.141.559 | 5.295.805 | 5.454.680 | 5.618.320 | 5.786.870 | |
| GİDERLER | | 614.548 | 620.274 | 615.202 | 609.269 | 602.426 | 594.623 | 585.811 | 575.934 | 564.938 | 552.764 | |
| AVM Birim İşletme Gideri (USD/m ²) | 8,00 | 8,00 | 8,24 | 8,49 | 8,74 | 9,00 | 9,27 | 9,55 | 9,84 | 10,13 | 10,44 | |
| İşletme Gideri Artış Oranı | - | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | |
| Toplam Yıllık İşletme Gideri (USD) | - | 2.232.000 | 2.298.960 | 2.367.929 | 2.438.967 | 2.512.136 | 2.587.500 | 2.665.125 | 2.745.078 | 2.827.431 | 2.912.254 | |
| AVM Toplam İşletme Gideri AVM Payı | - | 25% | 24% | 23% | 22% | 21% | 20% | 19% | 18% | 17% | 16% | |
| Kiracıdan Alınacak Gider (USD/Ay) | - | 139.500 | 145.601 | 151.942 | 158.533 | 165.382 | 172.500 | 179.896 | 187.580 | 195.564 | 203.858 | |
| Kiracıdan Alınacak Gider (USD/yıl) | - | 1.674.000 | 1.747.210 | 1.823.305 | 1.902.394 | 1.984.587 | 2.070.000 | 2.158.751 | 2.250.964 | 2.346.768 | 2.446.293 | |
| AVM Yönetimi Tarafından Karşılacak Gider (USD/yıl) | - | 558.000 | 551.750 | 544.624 | 536.573 | 527.548 | 517.500 | 506.374 | 494.114 | 480.663 | 465.961 | |
| Diğer Giderler (Yenileme işleri, beklenmeyen giderler vs) (USD/yıl) | - | 56.548 | 68.523 | 70.579 | 72.696 | 74.877 | 77.123 | 79.437 | 81.820 | 84.275 | 86.803 | |
| DİĞER GENEL GİDERLER (%) | | 113.096 | 137.046 | 141.158 | 145.392 | 149.754 | 154.247 | 158.874 | 163.640 | 168.550 | 173.606 | |
| AVM NET GELİRİ | | 3.042.236 | 3.810.888 | 3.948.894 | 4.091.751 | 4.239.625 | 4.392.689 | 4.551.120 | 4.715.105 | 4.884.832 | 5.060.500 | |
| DÖNEM SONU DEĞERİ (UÇ DEĞER) ³ | | | | | | | | | | | 71.024.559 | |
| AVM NAKİT AKIMI | | 3.042.236 | 3.810.888 | 3.948.894 | 4.091.751 | 4.239.625 | 4.392.689 | 4.551.120 | 4.715.105 | 4.884.832 | 76.085.058 | |
| 29/12/2017 İTİBARIYLA DEĞER | | | | | | | | | | | | |
| Toplam Bugünkü Değer (USD) | | | | | | | | | | | 57.978.778 | |
| Toplam Bugünkü Değer (TL) | | | | | | | | | | | 221.223.825 | |

¹ TC Merkez Bankası 25.12.2017 tarihli ABD Doları Efektif Satış Kuru esas alınmıştır.

² Rapor içeriğinde hesaplanan kapitalizasyon oranı dikkate alınmıştır.

³ Uç değer, taşınmazın dönem sonu gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi ile hesaplanmıştır.

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| | Bağımsız Bölüm Adedi | Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Toplam Yuvarlatılmış Değer (TL) | Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Toplam Yuvarlatılmış Değer (TL) | Gelir İndirgeme Yöntemi ile Hesaplanan Toplam Yuvarlatılmış Değer (TL) | Nihai Değer (TL) | KDV Dahil Nihai Değer (TL) |
|--|----------------------|--|--|--|--------------------|----------------------------|
| Konut Nitelikli Gayrimenkuller | 15 | 5.420.000 | 4.915.000 | - | 5.420.000 | 6.395.600 |
| AVM | 146 | - | 163.895.000 | 221.223.825 | 221.223.825 | 261.044.114 |
| GENEL TOPLAM | 161 | 5.420.000 | 168.810.000 | 221.223.825 | 226.643.825 | 267.439.714 |
| KİLER GYO A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ | 161 | 2.710.000 | 84.405.000 | 110.611.913 | 113.321.913 | 133.719.857 |

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) 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 değerlendirme 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 mevcut pazarda konut nitelikli gayrimenkuller için **pazar yaklaşımı**; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM için ise **gelir yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamının Kiler GYO mülkiyetindeki 1/2 hisseye tekabül eden kısmı için (113.321.913) **113.320.000,-TL** takdir olunmuştur.

AVM bünyesindeki bölümlerin yıllık toplam kira değeri ise **7.190.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 proje bünyesindeki gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Kiler GYO A.Ş.'ne ilişkin hisseleri dikkate alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen pazar değerleri ile AVM bünyesindeki bağımsız bölümlerin yıllık kira değeri toplamı aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN | | |
|--|------------------------|------------------------|
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 113.320.000,-TL | 29.699.130,-USD |
| TOPLAN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) | 133.717.600,-TL | 35.044.973,-USD |

| AVM İÇİN TAKDİR EDİLEN | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 7.190.000,-TL | 1.884.369,-USD |
| TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL) | 8.484.200,-TL | 2.226.556,-USD |

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, 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 "Bina" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Saygılarımızla,

Halime BÜYÜKÜNLÜER
Harita Mühendisi

(SPK Lisans Belge No: 406998)
Değerleme Uzmanı

Muhammed Mustafa YÜKSEL
Harita Mühendisi

(SPK Lisans Belge No: 401651)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. BÖLÜM EKLER

- Konum krokileri
- Resmi İmar Durum Belgesi
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgesi
- Mimari proje fotoğrafları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Sözleşme sureti
- Tapu suretleri ve TAKBİS kayıtları (1 klasör)