

**KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**ANKARA İLİ – ALTINDAĞ İLÇESİ**

**4275 ADA 1 PARSEL**

**KİLER DIŞKAPI MAĞAZASI**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2014-018-GYO-009**

**Rapor Tarihi: 02.01.2015**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	:	02.01. 2015
<b>Rapor No</b>	:	2014-018-GYO-009
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	27.11.2014- 31.12.2014
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 2. Ve 1. bodrum kat, 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 2 no'lu "Dükkan"; 1. bodrum kat, 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkuller.
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin tespiti
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	3.093,00 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı</b>	:	4.886,26m <sup>2</sup> (Proje ve Mevcut Duruma Göre)
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyokültürel Tesis Alanı

### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	Gayrimenkulün Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	6.300.000 TL	545.000 TL
KDV Dâhil	7.434.000 TL	643.000 TL

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	2.718.000 USD	235.000 USD
KDV Dâhil	3.207.000 USD	277.500 USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner Düner
<b>Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek Yılmaz AYDIN
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### Uygunluk Beyanı

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

### Varsayımlar

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

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı) .....	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	9
4.3.1	Ankara İli.....	9
4.3.2	Altındağ İlçesi.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	15
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15

5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	16
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	17
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	17
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	18
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	18
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	21
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	22
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
6.2	Swot Analizi .....	22
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	23
6.4.1	Emsal Yaklaşımı .....	23
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	23
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.4.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı .....	25
6.4.4	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler .....	25
6.4.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27



6.4.6	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	27
6.4.7	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
7.4	Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
8	SONUÇ .....	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	29
9	EKLER .....	30



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 02.01.2015

**Rapor Numarası** : 2014-018-GYO-009

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

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Kontrol Eden** : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

**Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

**SPK Kapsam** : Evet

\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 27.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 24.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Kiler GYO A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi Kat:3 No:96 34160 Esenyurt/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.10.2014 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

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

#### 3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

#### 3.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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



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

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

### **3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

##### 4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortanca yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okuryazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

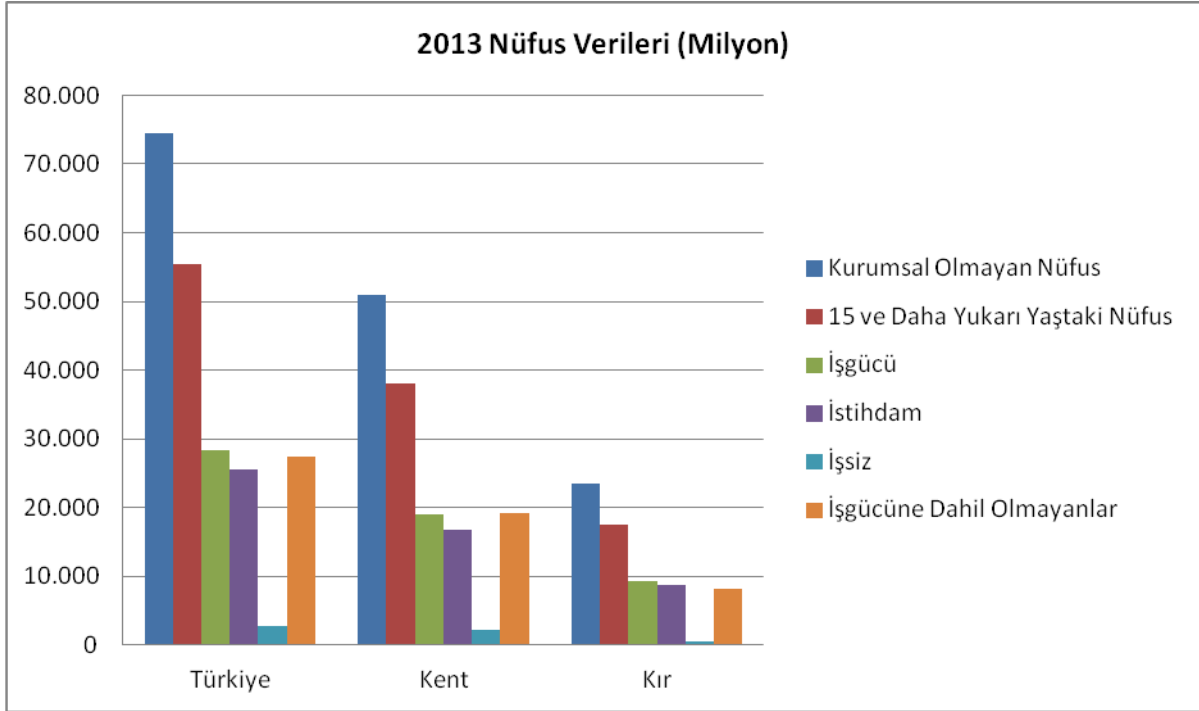
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2013 ve 2014 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dahil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

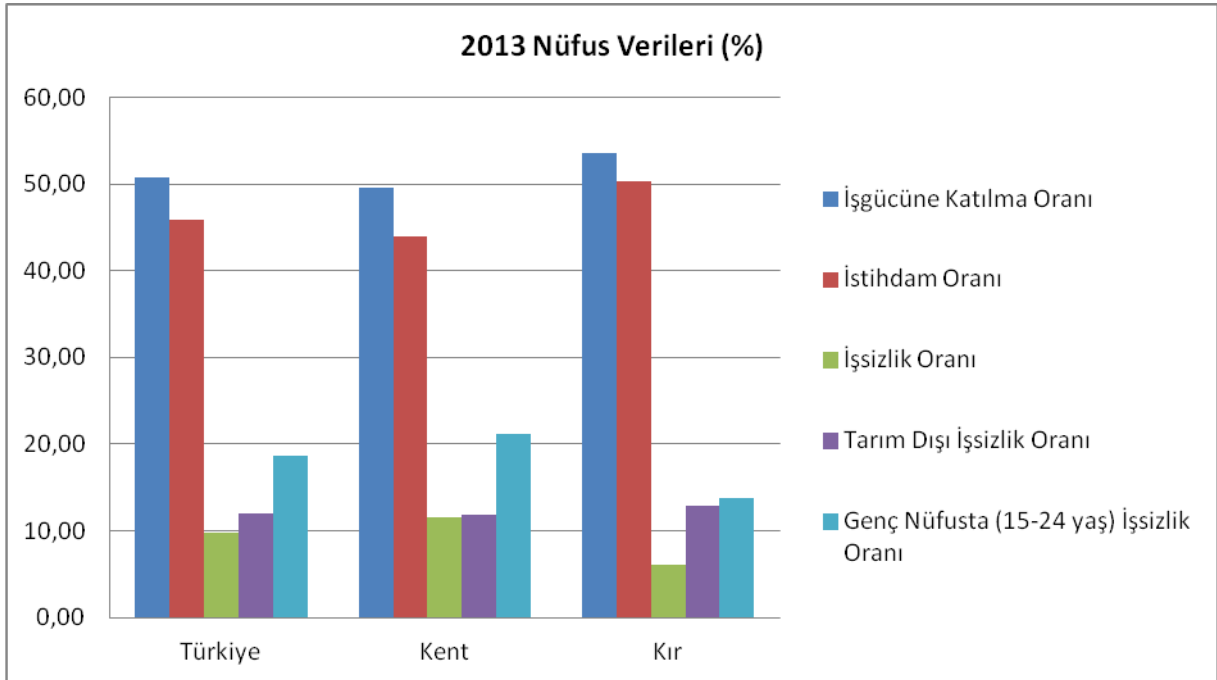
*2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)*

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte düşüş gösterirken kırsal nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü

için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



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

## Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyrekse büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısımaya dönük makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
<b>GSYİH</b>	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
<b>GSYİH -Kişi Başı</b>	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
<b>Büyüme</b>	8,50%	2,20%	4,00%	<b>3,50%</b>	3,90%
<b>Enflasyon</b>	10,50%	6,20%	7,40%	<b>8,50%</b>	7,20%
<b>Cari Açık</b>	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	<b>-63 Milyar USD</b>	-65 Milyar USD
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	9,90%	6,30%	7,90%	<b>6,00%</b>	6,20%
<b>İşsizlik Oranı</b>	9,80%	9,20%	9,70%	<b>9,90%</b>	9,60%

*Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (\* Tahminler, öngörüler )*



Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağılılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

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

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkul talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.



Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 86 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2013 yılında 5.045.083'e yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır.

#### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.045.083	100,00
<b>TOPLAM</b>	<b>3.236.626</b>	<b>100,00</b>	<b>4.007.860</b>	<b>100,00</b>	<b>5.045.083</b>	<b>100,00</b>

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

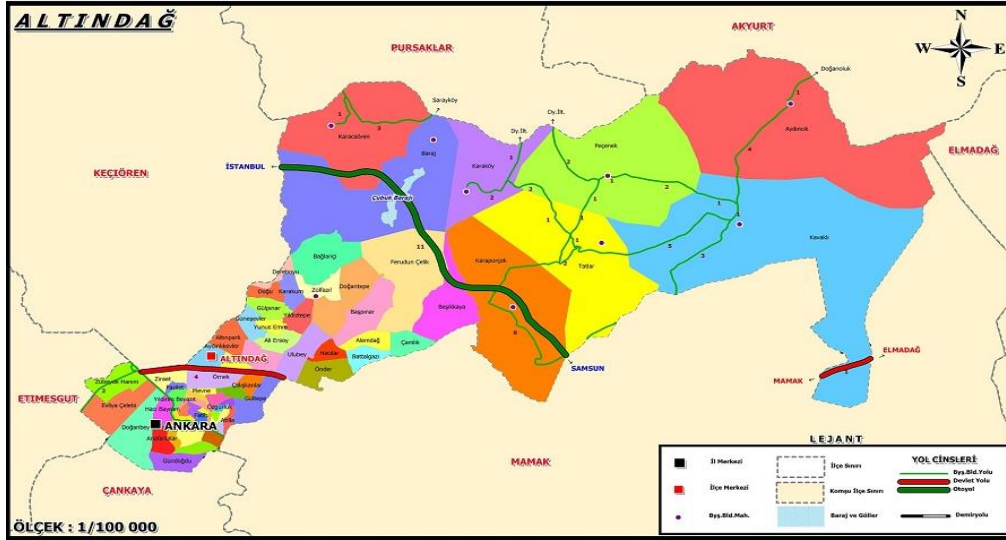
Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü ile çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık ¼'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; ¼'ü sanayide, ½'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve

Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

#### 4.3.2 Altındağ İlçesi



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

İlçe nüfusu 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 359.597 kişidir. Tamamı kentsel nüfus olan ilçenin nüfusunun payı Ankara Nüfusu içinde %7'dir. İlçe nüfusu düşüş eğiliminde olup, son 13 yıl içinde yaklaşık %12 gerileme olmuştur. Bunun nedeni ilçenin büyük oranda Ankara tarihi merkezi ile eski ticaret bölgelerini sınırlarında bulundurması, bu bölgelerde yeni yapılan dönüşüm projeleri ile konut kullanımını yerine ticari kullanımların yer almasından kaynaklanmaktadır.

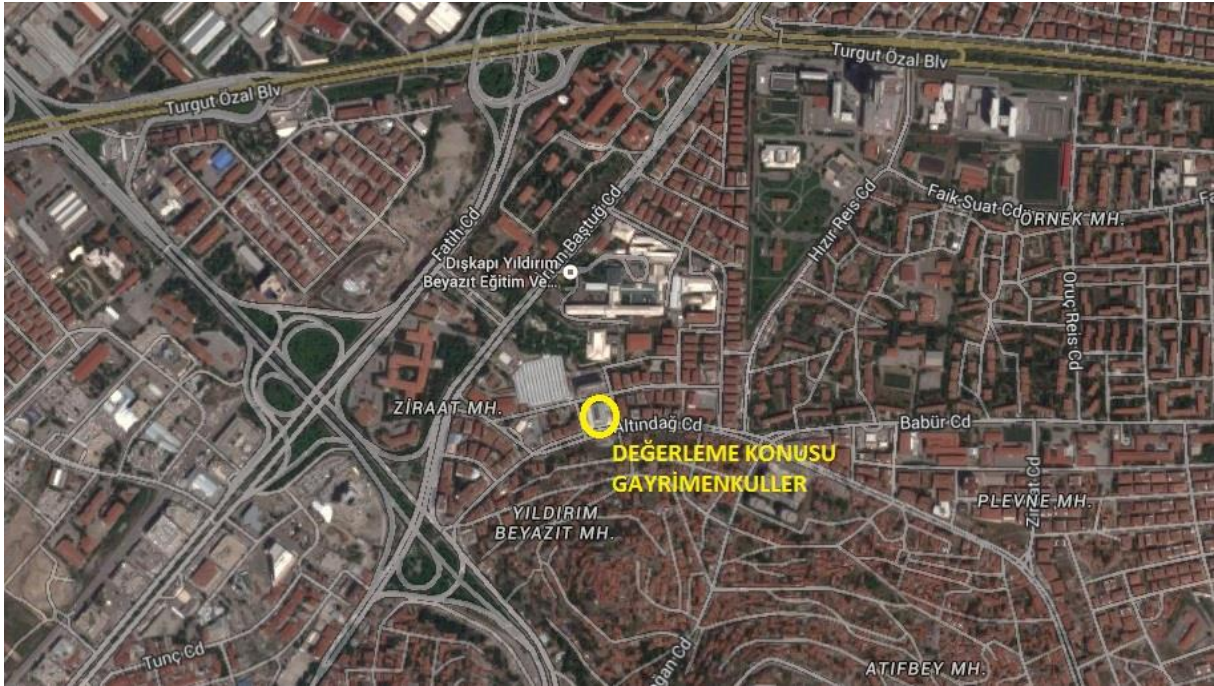
#### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Altındağ İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	5.052	2,00	7.078	2,00	-	-
Kentsel Nüfus	417.616	98,00	400.023	98,00	359.597	-
<b>TOPLAM</b>	<b>422.668</b>	<b>100,00</b>	<b>407.101</b>	<b>100,00</b>	<b>359.597</b>	<b>100,00</b>

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü



Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Konumu

Bölge Ankara'nın eski yerleşim yerlerinden olup, konut ve ticari kullanıma yönelik kullanımlar yer almaktadır. Açikel Sokak, Altındağ Caddesi paralelinde yer alan ara sokak olup, tek yönlü araç trafiğine açıktır. Sokak üzerinde konut ve ticari kullanımlar yer almaktadır. Günlük ihtiyaçlara yönelik, market, terzi, yufkacı, tesisatçı gibi küçük esnafın bulunduğu sokak üzerinde ticari hareketlilik durgundur. Araç ve yaya trafiğinin durgun olduğu sokak üzerinde, gayrimenkulün karşı çaprazında Yunus Emre Halk Kapalı Çarşısı yer almaktadır. Gayrimenkullerin karşısında, inşaat halinde olan Altinyurt AVM ve yurt binasının tamamlanması durumunda sokak üzerinde ticari hareketliliğin

artacağına dair bir beklenti oluşmuştur. Sokak üzerinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin dışındaki dükkânların büyüklüğü yaklaşık 10-30m<sup>2</sup> aralığındadır. Bölgede ana ticari faaliyetler Altındağ Caddesi ile Babür Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu caddeler üzerinde de ticari hareketlilik orta seviyededir. Altındağ Caddesi güneyinde yer alan Çin Çin Mahallesi olarak adlandırılan bölgede dönüşümün sağlanamamış olması, bölgenin Ankara'nın güvenlik açısından tehlikeli noktalarından biri olması bölgenin gelişimini yavaşlatmış ve talebi düşürmüştür.

Orta ve alt gelir grubunun bulunduğu bölgede yapılar yaklaşık 30-35 yıllıktır. Düz arazi yapısına sahip olan bölgede Dışkapı SSK Hastanesi, Mevki Askeri Hastanesi ve Büyükşehir Belediyesi Altındağ Gençlik Merkezi, Yunus Emre Kültür Merkezi, Altın Nikah Salonu, Ankara Üniversitesi Ziraat ve Veterinerlik Fakültesi yer almaktadır. Bölgenin merkezi konumu, yakınında hastanelerin yer alması nedeniyle otel sayısı da oldukça fazladır. Küçük ölçekli, yıldız bulunmayan otel sayısı oldukça fazladır. Bölgeye ulaşım Altındağ Caddesi ve İrfan Baştuğ Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

\*Takis sisteminden alınan belgede 1 no’lu bağımsız bölümün katı bodrum, 3 no’lu bağımsız bölümün katı bodrum olarak belirtilmiştir. Tapu kütüğünde yapılan incelemede 1 no’lu bağımsız bölüm 2.ve 1. Bodrum kat; 3 no’lu bağımsız bölüm ise 1. Bodrum kat olarak kayıtlıdır. Tapu kütüğü kaydı projesi ile uyumlu olup, kütük kaydı değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

### **5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki**

Altındağ Tapu Müdürlüğü’nden 10.12.2014 tarih, saat 11:37 itibariyle alınan Tapu kayıt örneği ve tapu kütüğünün ilgili sayfalarında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

- Yönetim Planı Tarihi: 1.3.2000
- 03.05.2011 tarihinde 10005 yevmiye no’su ile işlenmiş, Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi;

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

- 08.11.2000 tarihinde 5007 yevmiye no’su ile işlenmiş, bu parsel lehine 123,75m<sup>2</sup> 4794 ada 8 parsel aleyhine geçit hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

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

Bağımsız bölümlere ilişkin tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

### **5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

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

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

Türkiye Finans Kurumu Trakya Kurumsal Şubesi’nin 16.12.2014 tarihli yazısına göre Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerindeki ipotek proje finansmanı için kullanılan kredilere teminat amaçlı



tesis edilmiştir. Türkiye Finans Kurumu Trakya Kurumsal Şubesi'nin ilgili yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

### 5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.11.2014 tarihinde yapılan incelemelere ve rapor ekinde yer alan 27.11.2014 tarihi onaylı 48202765-02-20210-2156 sayılı güncel imar durum belgesine göre taşınmazların bulunduğu ada parselin imar durumu aşağıda verilmiştir:

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

#### 5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

#### Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

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

### **5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 11. maddesinde *"Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır."* denmektedir.

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

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

Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin güncel imar durumunda ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mevcut yapıya ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Değerleme konusu 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin olduğu kısımda alt kat ile bağlantı sağlayan bir demir merdiven ilave edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölüm içinde ise 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenler iptal edilmiştir. 2. bodrum kat ile 3. bodrum katı birbirine bağlayan merdiven ilave edilmiştir. Fakat bu tür değişiklikler konu mülkün ana hatlarını ve konturu etkileyen değişiklikler olmadığı için yasal açıdan sakıncalı görülmemiştir.

Yapıda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştirmeyen bina içerisindeki tadilatlar ruhsata tabi değildir.

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



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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

## **5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri**

### **5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 4275 ada 1 parsel köşe konumlu, dört cepheden yola cepheli parseldir. Kuzeye doğru eğimi azalan, hafifi eğimli arazi yapısına sahip parsel 3.093m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Parsel güneyden Altındağ Caddesi, kuzeyden Açıkel Sokak, batıdan Ayçe Sokak, doğudan Ateşböceği Sokak cephelidir. Güney kenarı 58,75 metre ve batı kenarı 52,50 metre ölçülerinde dikdörtgen formundaki arsadır. Parsel üzerinde yer alan ana yapı, betonarme karkas yapı tarzında, ayırık nizam olarak 2000 yılında inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + 4 normal katlıdır. Yapının 3. bodrum katında elektrik odası, kazan dairesi, sığınak, 134, 135 bağımsız bölüm no’lu ticari depolar; 2. bodrum katında 1 bağımsız bölüm no’lu hipermarkete ait alt kat, 4 no’lu bağımsız bölüme ait depo; 1. bodrum katında 44 nolu bağımsız bölüme ait depo, 1 bağımsız bölüm no’lu hipermarkete ait giriş kat, 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm no’lu dükkânlar; zemin katında 6-45 bağımsız bölüm no arası dükkânlar; 1. normal katında 46-80 bağımsız bölüm no arası dükkânlar; 2. katında 81-97 bağımsız bölüm no arası bürolar; 3. katında 98-115 bağımsız bölüm no arası muayenehaneler; 4. katında 116-133 bağımsız bölüm no arası muayenehaneler yer almaktadır. Bina toplam 135 bağımsız bölümlüdür. Bina girişi zemin katta, Altındağ Caddesi üzerinde, güney cephede yer almaktadır. Binanın zemin ve normal katları Ankara Büyükşehir Belediyesi Altındağ Gençlik Kültür Merkezi olarak; bodrum katları Kiler Dışkapı Mağazası olarak kullanılmaktadır. Parsel içerisinde otopark alanı bulunmamakta olup, 4794 ada 8 parselde karşılanmak üzere 245 araçlık park yeri belirtilmiş; bu amaçla tapu kütüğüne irtifak hakkı olarak işlenmiştir.

**1 Bağımsız Bölüm no'lu Hipermarket:** Onaylı mimari projesine göre giriş katı 1. bodrum katta, alt katı 2. bodrum katta yer alan toplam 3.471,11m<sup>2</sup> alanlı hipermarket niteliğindeki gayrimenkuldür. Giriş katı 1.bodrum katta, Açıkel Sokak üzerinde kuzey cephede yer almaktadır. 1. bodrum katı yaklaşık 1.457,11m<sup>2</sup> ve 2. bodrum katı 2.014m<sup>2</sup> alanlıdır. 1. bodrum katında sokak cephesi yaklaşık 13,55m olup, orta kısmında dükkânın genişliği 43,22metreye genişlemektedir. Derinliği 33.12metredir. Açık alan şeklindeki dükkânın sağ cephesinde unlu mamuller için kapalı alan belirtilmiştir; sol cephede mal kabul bölümü ile alt kata iniş ve asansör yeri belirtilmiştir. Açık alanda 31 adet kolon bulunmaktadır. Dükkânın arka cephesinde alt kat ile bağlantıyı sağlayan yürüyen merdiven yeri belirtilmiştir. 2. bodrum katı açık alan şeklinde olup, bay-bayan wc yerleri belirtilmiştir. Açık alanda 43 adet kolon bulunmaktadır.

**2 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt 74,13m<sup>2</sup> alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4metre olup, derinliği 8,5metredir.

**3 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkan:** Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan 3 bağımsız bölüm no'lu dükkan brüt 72 m<sup>2</sup> alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sol köşeden 2. sırada yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8 metre olup, derinliği 8,2 metredir.

**4 Bağımsız Bölüm no'lu Depolu Dükkan:** Onaylı mimari projesine göre 1. ve 2. Bodrum katta yer alan dükkan 72m<sup>2</sup> giriş kat ve 57m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 129m<sup>2</sup> alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkan, binaya sokak üzerinden bakınca sağ köşeden 2. sırada yer alan dükkandır. Sokak cephesi 8m olup, derinliği 8,5m'dir.

**5 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkân:** Onaylı mimari projesine göre 1. Bodrum katta yer alan 5 bağımsız bölüm no'lu dükkân brüt 77m<sup>2</sup> alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, binaya sokak üzerinden bakınca sağ köşede yer alan dükkândır. Sokak cephesi 8,4m olup, derinliği 8,5m'dir.

**134 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo:** Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo brüt 147,17m<sup>2</sup> alanlıdır. Dikdörtgen formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinden belirtilmiştir.

**135 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo:** Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo brüt 715,85m<sup>2</sup> alanlıdır. L tipi mimari formunda, açık alan şeklindeki depo girişi bina holü içerisinden belirtilmiştir.

Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölümün giriş katı 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler eklenerek hipermarket olarak kullanılmaktadır. 5 no'lu bağımsız bölüm açık alandan duvarla ayrılmış ve atıl durumda olup, kullanılmamaktadır. 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler unlu mamuller bölümü olarak kullanılmakta olup; unlu mamuller bölümünden alt kat ile demir merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır. Unlu mamuller içerisinde buhar odası ve un odası bulunmaktadır. 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenler iptal edilmiş olup, 1. bodrum kat ile bağlantı asansör ve merdiven aracıyla sağlanmaktadır. Ön cephede açık alandan pvc ile bölmelendirilmiş güvenlik odası, yönetim bölümü yer almaktadır. 1. Bodrum katta zemin hacimlerinde mermer; kolonlarında PVC panel kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik boya; tavanlarında ise asma tavan tercih edilmiştir. Hipermarket bölümü haricindeki zemin hacimlerinde karo mozaik tercih edilmiş olup, duvarlarında 1,80 m seviyesine kadar seramik kaplanmıştır. Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden sağlanmaktadır. Konu taşınmazların giriş bölümlerinde alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılar tercih edilmiştir.

2. bodrum kat açık alan şeklinde olup, sol cephede alüminyum doğrama ile bölmelendirilmiş depo, 4 adet soğuk hava deposu, bay-bayan wc, ofis, bay-bayan soyunma odaları, mescit yer almaktadır. Fiili durumda 2. Bodrum kat atıl durumda olup, kullanılmamaktadır. Açık alan zemini mermer, kolonlar pvc kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik kaplamadır. Açık alan haricinde zeminler karo mozaik kaplıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır.

Değerleme konusu 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler içten birleştirilmiş olup; bu katta temizlik odası, 3 adet boş bölüm, pano odası, yemekhane ve şu an kullanılmayan soyunma odaları bulunmaktadır. 2. Bodrum katla sol cepheden merdiven ile bağlantı sağlanmıştır. Zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmaktadır. Aydınlatma olarak spot aydınlatma ve depo bölümleri için floresan aydınlatma tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde depo ve odalarda ahşap kapılar kullanılmış olup, harici tüm bölümlerde PVC ve alüminyum malzemelere yer verilmiştir. Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır. Konu taşınmazlar içerisinde 24 saat kayıt yapan güvenlik kamera sistemi ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

Dışkapı Kiler Market'in yapısal iç mekân inşaat özellikleri şu şekildedir:

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

#### 5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134, 135 no'lu bağımsız bölümler Kiler Dışkapı Mağazası olarak işletilmektedir. 1, 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler hipermarket olarak kullanılmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölüme ait 2. Bodrum kat daha önce hipermarket olarak kullanılmakta olup, şu an atıl durumdadır. 5 no'lu bağımsız bölüm de atıl durumda olup, kullanılmamaktadır. 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler depo, mescit ve yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Buldukları sokak üzerinde ticari yoğunluk düşük olup, karşısında inşaat halinde olan Altınyurt AVM'nin tamamlanması ile sokak üzerinde ticari hareketliliğin artacağı beklentisi oluşmuştur.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Gayrimenkullerin bulunduğu binanın dört cepheden yola cepheli olması
- 1 no'lu bağımsız bölümün 2 katlı ve kullanım alanının geniş olması
- 4 no'lu bağımsız bölümün 2 katlı olması
- 2, 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümlerin Açık Sokak cepheli olmaları

#### Zayıf Yönler

- Buldukları sokak üzerinde ticari hareketlilik bulunmaması, araç ve yaya trafiğinin durgun olması
- 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümlerin binanın 3. Bodrum katında depo niteliğinde gayrimenkuller olması

#### Fırsatlar

- Gayrimenkullerin karşısında 600 kişi kapasiteli yurt binası ile altında faaliyete girecek Altınyurt AVM'nin inşaat halinde olması

#### Tehditler

- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemektedir. Bu durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.



#### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

##### **6.4.1 Emsal Yaklaşımı**

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

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

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

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Açıkel Sokak	İki cepheli, terzi olarak kullanılan dükkân	90m <sup>2</sup>	85.000TL	944TL (satılmış)	Burak Emlak, 0312 316 55 36
Emsal 2	Açıkel Sokak	3 tane yan yana dükkân	60m <sup>2</sup>	90.000TL	1.500TL (satılık)	
Emsal 3	Gayrimenkulün bulunduğu sokak üzerinde 10-15m <sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkânların değerinin 30.000-40.000TL; aylık kira bedellerinin ise 200-250TL aralığında olduğu beyan edilmiştir.					
Emsal 4	Kurtdereli Sokak	40m <sup>2</sup> bodrum+40m <sup>2</sup> zemin+20m <sup>2</sup> asma katlı dükkân	100m <sup>2</sup>	150.000TL	2.381TL (satılık)*	Dükkân Sahibi, 0546 894 11 29
Emsal 5	Babür Caddesi üzerinde	205m <sup>2</sup> arsa üzerinde bodrum+zemin+3+çatı katı olmak üzere 850m <sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıllık bina	850m <sup>2</sup>	1.550.000TL	1.823TL (satılık)	Çatkapı Gayrimenkul, 0312 338 74 44
Emsal 6	İrfan Baştuğ Caddesi	Eski Altındağ Tapu Müdürlüğü'nün bulunduğu mevcutta boş olan 586m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilmiş 1 Bodrum+zemin+4 kat olmak üzere 1.850m <sup>2</sup> kapalı alanlı, blok nizamlı, köşe konumlu bina	1850m <sup>2</sup>	2.850.000TL	1.541 (satılık)	Çatkapı Gayrimenkul, 0312 338 74 44

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

#### Değerleme Uzmanın Profesyonel Takdiri:

Emsaller gayrimenkulün bulunduğu bölgede satılmış veya satılık olan dükkânlar ile komple binalardır. Birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanırken bodrum katın 1/3'ü, asma katın 1/2'si dâhil edilmiştir.

Emsal 1 ve 2 gayrimenkulün bulunduğu sokak üzerinde, Emsal 4 Kurtdereli Sokak üzerinde benzer ticari potansiyelin olduğu ara sokakta yer alan dükkândır. Emsal 5 Babür Caddesi, Emsal 6 İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde yer alan komple binalardır. Emsal 5 ve 6 bölge piyasası hakkında bilgi vermek amacıyla rapora eklenmiştir. Açıkel Sokak ara sokak olup, sokak üzerinde yaya sirkülasyonu orta yoğunluktadır. Ticaret düşük seviyede olup, sokak üzerinde mevcutta inşa edilen yurt binası ve altında yer alan dükkânların inşasının tamamlanması ile ticari hareketliliğin artacağı beklentisi oluşmuş durumdadır. Gayrimenkullerin birim m<sup>2</sup> değerleri emsal taşınmazlara

göre kat, cephe, konum, alan özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum kat alanının 1/3'ü; 4 no'lu bağımsız bölümün değer tespiti yapılırken 2. Bodrum katta yer alan deposunun 1/3'ü değerlemeye dâhil edilmiştir.

	Depo	Kat Alanı	Toplam	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Toplam Değer
1 no'lu Bağımsız Bölüm	2014	1457,11	3471,11	2.000 TL	4.256.887 TL
2 no'lu Bağımsız Bölüm			74,13	3.200 TL	237.216 TL
3 no'lu Bağımsız Bölüm			72	3.200 TL	230.400 TL
4 no'lu Bağımsız Bölüm	57	72	129	3.200 TL	291.200 TL
5 no'lu Bağımsız Bölüm			77	3.200 TL	246.400 TL
134 no'lu Bağımsız Bölüm			147,17	800 TL	117.736 TL
135 no'lu Bağımsız Bölüm			715,85	800 TL	572.680 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>					<b>5.952.519 TL</b>

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.4.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı / Geliştirme Yaklaşımı

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

#### 6.4.4 Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

##### Kiralık Dükkân Emsalleri

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kiralık Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri	Kaynak
Emsal 1	Açıkel Sokak	İki cepheli, terzi olarak kullanılan dükkân	90m <sup>2</sup>	430TL	4,77TL	Burak Emlak, 0312 316 55 36
Emsal 2	Gayrimenkulün bulunduğu sokak üzerinde 10-15m <sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkânların değerinin 30.000-40.000TL; aylık kira bedellerinin ise 200-250TL aralığında olduğu beyan edilmiştir.					
Emsal 3	Kurtdereli Sokak	40m <sup>2</sup> bodrum+40m <sup>2</sup> zemin+20m <sup>2</sup> asma katlı dükkân	100m <sup>2</sup>	1.000TL	15,87TL*	Mal Sahibi, 0546 894 11 29
Emsal 4	Altındağ Caddesi	Cadde cephesi geniş zemin+asma katlı dükkân	470m <sup>2</sup>	8.000TL	17,02TL*	Perspektif Gayrimenkul, 0541 364 09 22
Emsal 5	Altındağ Caddesi	Cadde cephesi geniş zemin+asma katlı dükkân	470m <sup>2</sup>	13.000TL	27,65TL**	Kocalar Gayrimenkul, 0312 528 14 44

\*Birim m<sup>2</sup> kira değeri hesaplanırken bodrum katın 1/3'ü, asma katın 1/2'si dâhil edilmiştir.

\*\*Asma kat alanı bilinmediğinden beyan edilmemiştir.





Emsal taşınmazlar doğrultusunda gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m<sup>2</sup> kira değerleri tespit edilmiş, aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

	Depo	Kat Alanı(m <sup>2</sup> )	Toplam	Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri	Toplam Kira Değeri
1 no'lu Bağımsız Bölüm	2014	1457,11	3471,11	15 TL	31.927 TL
2 no'lu Bağımsız Bölüm			74,13	21 TL	1.557 TL
3 no'lu Bağımsız Bölüm			72	21 TL	1.512 TL
4 no'lu Bağımsız Bölüm	57	72	129	21 TL	1.911 TL
5 no'lu Bağımsız Bölüm			77	21 TL	1.617 TL
134 no'lu Bağımsız Bölüm			147,17	8 TL	1.177 TL
135 no'lu Bağımsız Bölüm			715,85	8 TL	5.727 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>					45.428 TL

Kapitalizasyon oranı belirlenirken, 1. Emsal ile 4. Emsal dikkate alınmıştır. 1. Emsalin aylık kirası 430TL olup, gerçekleşmiş satış fiyatı 85.000TL'dir.

Mülkün yıllık net geliri: 430TL x 12 ay = 5.160TL'dir.

Buradan "Piyasadan Elde Edilen Kapitalizasyon Oranı" türetilecek olursa;

"Kapitalizasyon Oranı=Net Gelir/Satış Değeri formülünden "

Kapitalizasyon Oranı = 5.160TL / 85.000TL

Kapitalizasyon Oranı = 0,0607

4. emsal için talep edilen fiyat 150.000TL olup, dükkânın aylık kira getirisi 1.000TL'dir. Satışta olup, %5 pazarlık payı göz önünde bulundurulduğunda;

Kapitalizasyon Oranı= 12.000TL/142.500TL=0.084

10-15m<sup>2</sup> aralığında dükkânların satış fiyatının 30.000-40.000TL aralığında, kira fiyatının ise 200-250TL aralığında olduğu piyasadan öğrenilmiş olup, buradan hareketle kapitalizasyon oranı türetilmiştir.

Tüm veriler ışığında kapitalizasyon oranı 0,08 olarak tespit edilmiştir.

	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Değer
1 no'lu Bağımsız Bölüm	31.927 TL	383.124 TL	0,08	4.789.050TL
2 no'lu Bağımsız Bölüm	1.557 TL	18.684 TL	0,08	233.550 TL
3 no'lu Bağımsız Bölüm	1.512 TL	18.144 TL	0,08	226.800 TL
4 no'lu Bağımsız Bölüm	1.911 TL	22.932 TL	0,08	286.650 TL
5 no'lu Bağımsız Bölüm	1.617 TL	19.404 TL	0,08	242.550 TL
134 no'lu Bağımsız Bölüm	1.177 TL	14.124 TL	0,08	176.550 TL
135 no'lu Bağımsız Bölüm	5.727 TL	68.724 TL	0,08	859.050 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>				6.814.200 TL



#### **6.4.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

#### **6.4.6 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi**

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

#### **6.4.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu değerlendirme çalışması müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi kapsamında bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>	5.952.519,-TL
<b>Gelir İndirgeme Yaklaşımı</b>	6.814.200,-TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer ile gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan değer arasında %14 civarında bir farklılık bulunmaktadır. Değer tespiti için her iki yöntemin aritmetik ortalaması alınmış ve nihai değer 6.300.000 TL (2.718.000 USD) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Kiler GYO A.Ş'den temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 6.552.500 TL olduğu öğrenilmiştir.

**26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru: 2,3182 TL**

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu senetlerinde niteliklerinin belirtildiği gibi dükkân, hipermarket ve depo olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	Gayrimenkulün Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	6.300.000 TL	545.000 TL
KDV Dâhil	7.434.000 TL	643.000 TL

	Gayrimenkullerin Toplam Değeri (USD)	Gayrimenkullerin Toplam Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	2.718.000 USD	235.000 USD
KDV Dâhil	3.207.000 USD	277.500 USD

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3-) Rapor içeriğinde 26.12.2014 tarihli T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD = 2,3182TL olarak kabul edilmiştir
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Taner DÜNER

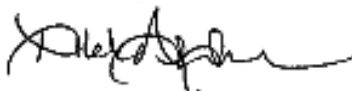
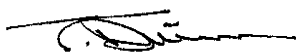
Dilek Yılmaz AYDIN

Neşecan ÇEKİCİ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





## 9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kaydı
3. İmar Durumu
4. İpotek Yazısı
5. Sigorta Poliçeleri
6. Fotoğraflar
7. Özgeçmişler
8. SPK Lisans Belgeleri