# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

## ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ FEHMİYAĞCI MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET HİPERMARKET, 2 ADET DÜKKAN, 1 ADET DEPOLU DÜKKAN, 2 ADET TİCARİ DEPO

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 05.11.2018 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 08.11.2018 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 31.12.2018 |
| **RAPOR TARİHİ** | 08.01.2019 |
| **RAPOR NO** | KLGYO-1810056 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **GİZLİLİK DERECESİ** | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ. |
| **DEĞERLEME KONUSU** | ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ FEHMİYAĞCI MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET HİPERMARKET, 2 ADET DÜKKAN, 1 ADET DEPOLU DÜKKAN, 2 ADET TİCARİ DEPO |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | ÖRNEK MAHALLESİ AÇIKEL SOKAK NO:16 ALTINDAĞ/ANKARA |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404674)<br>Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408093)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |

# İÇİNDEKİLER

**İçindekiler**


**1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

**3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

**4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

**5 - Değerleme Yöntemleri**
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

**6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

**7 - Sonuç**


# EKLER


**Ek 1 -** Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
**Ek 2 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
**Ek 3 -** Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
**Ek 4 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
**Ek 5 -** İmar durum yazısı(kopya)
**Ek 6 -** Tapu Belgeleri
**Ek 7 -** Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
**Ek 8 -** Mimari proje görselleri (kopya)
**Ek 9 -** İpoteğe ilişkin Yazılar
**Ek 10** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

# 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

## 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

## 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Emniyet Evleri Mah.Eski Büyükdere Cad. No.1/1 Kat.7 Kağıthane / İstanbul

### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

## 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazların, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

## 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KLGYO-1810056 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK, Kemal ÇOLPAN ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

## 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan değerleme raporu hazırlanmamıştır

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Numarası** | | | |
| **Rapor Tarihi** | | | |
| **Rapor Konusu** | | | |
| **Raporu Hazırlayanlar** | | | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)** | | | |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 4275 ADA 1 PARSEL | | |
|---|---|---|
| İli | : | ANKARA |
| İlçesi | : | ALTINDAĞ |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | FEHMİ YAĞCI |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 4275 |
| Parsel No | : | 1 |
| Alanı | : | 3093 m² |
| Vasfı | : | 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI |
| Sınırı | : | |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Blok No | : | |
| Bağ. Böl. No | : | |
| Niteliği | : | |
| Kat No | : | |
| Arsa Payı | : | *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.* |
| Yevmiye No | : | |
| Cilt No | : | |
| Sayfa No | : | |
| Tapu Tarihi | : | |

| MÜLKİYET LİSTESİ | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B.Bl No | Kat | Arsa Payı | | | Niteliği | YEVMİYE NO | CİLT | SAYFA | TAPU TARİHİ | MALİK |
| 1 | BODRUM | 1.192 | / | 6186 | HİPERMARKET | 9075 | 1 | 83 | 04.07.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 2 | 1.BODRUM | 42 | / | 6186 | DÜKKAN | 9083 | 1 | 84 | 04.07.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 3 | BODRUM | 42 | / | 6186 | DÜKKAN | 9083 | 1 | 85 | 04.07.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 4 | 2.1 BODRUM | 42 | / | 6186 | DEPOLU DÜKKAN | 9083 | 1 | 86 | 04.07.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 5 | 1 BODRUM | 42 | / | 6186 | DÜKKAN | 9083 | 1 | 87 | 04.07.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 134 | 3. BODRUM | 40 | / | 6186 | TİCARİ DEPO | 8781 | 3 | 216 | 27.06.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 135 | 3. BODRUM | 16 | / | 6186 | TİCARİ DEPO | 8781 | 3 | 217 | 27.06.2008 | KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır

**Beyanlar Hanesi: ( Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak)**

- Y.P.T. 1/3/2000
- KM ne Çevrilmiştir. T:03/05/2011 -Y:10005

(İlgili beyanlar, taşınmazların kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarıın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**İrtifaklar Hanesi:**

- A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI. T:08/11/2000 - Y:5007

( Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecek olana karşı kullanılır (TMK Md. 747). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarıın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**Rehinler Hanesi:**
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 15.000.000.00 TL bedelle 1. derece 09/02/2018 tarih ve 5542 yevmiye numaralı ipotek mevcuttur.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması ve ayrıca T.Vakıflar Bankası TAO dan alınmış ipoteğe ilişkin yazı rapor eklerinde yer almaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Altındağ Belediyesin'de İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 20.11.2018 tarih 48202765-115.02.01 E.26030 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır

İlçe Fehmi Yağcılar olarak belirtilen Örnek Mah. 4275 Ada 1 Parselin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo - Kültürel Tesis Alanı olarak ayrıldığı, yapılaşma koşullarının Hmax: 15,50m (5 Kat) olarak belirtilmiştir. Parselin ön, yan, arka bahçe çekme mesafeleri: 5,00 m'dir. Parselin konumu teyid edilmiştir.

### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

İmar planının 26.07.2001 onay tarihli olduğu ve yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* 17.11.1998 tarih ve 129 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
* 05.10.2000 tarih ve 99 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır.
* 03.09.1998 tarih onaylı mimari projesi Altındağ Tapu Müdürlüğünde ve Altındağ Belediyesinde incelenmiştir.
*Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

| RUHSAT BİLGİLERİ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tarih** | **Sayı** | **Niteliği** | **Veren Kurum/ Ruhsat Türü** | **Alanı** | **Yapı Sınıfı** |
| 17.11.1998 | 129 | Pasaj-Büro | Altındağ Belediyesi-Yeni Yapı | 15.137,00 m² | IV B |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tarih** | **Sayı** | **Niteliği** | **Veren Kurum/ Ruhsat Türü** | **Alanı** | **Yapı Sınıfı** |
| 05.10.2000 | 99 | Pasaj-Büro | Altındağ Belediyesi-Yapı kullanma izni | 15.137,00 m² | IV B |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından kısmen uyumlu olduğu görülmüş olup 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, 5 nolu bağımsız bölümden 2. bodrum kata merdiven ile geçiş sağlandığı, 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenlerin iptal edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar; "8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI" olarak cins tashihi yapılmış olup mevzuat gereği alınması gereken tüm belge ve izinlerin eksiksiz alındığı görülmüştür.
Proje harici yapılan büyümeler bağımsız bölümlerin yapısını değiştiren nitelikte olmayıp, ruhsata tabi olmayan, kullanım amacına yönelik olarak yapılmış basit tadilat ile projesine dönüştürülebilir niteliktedir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

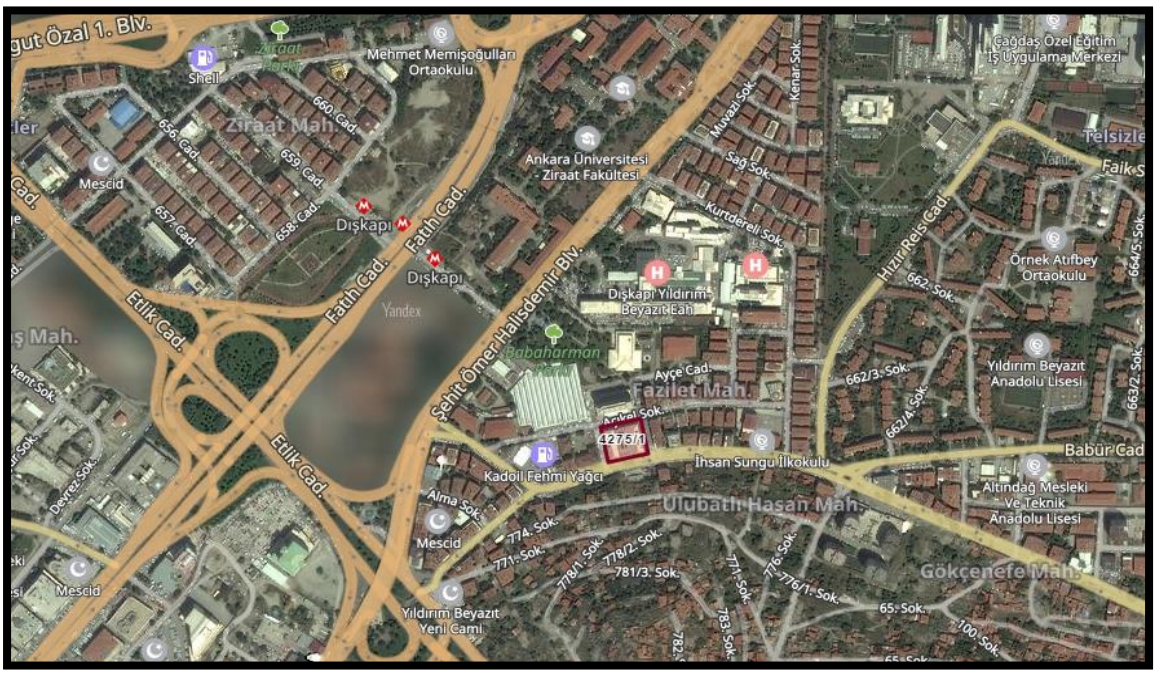
# 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

## 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Tapuda Fehmi Yağcı Mahallesi'nde, Mahallinde Örnek Mahallesinde yer alan ve tapuda; 4275 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 3.093,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI" içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Anafartalar Caddesi cepheli bina dahilinde olup 1. bodrum katta yer alan taşınmazlara ulaşım Açıkel Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Ana gayrimenkul 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak, 134 ve 135 nolu bağımsız bölümler ile kazan dairesi bulunmaktadır. 2. bodrum katında, 4 nolu bağımsız bölüme ait depo, 1 nolu hipermarkete ait bölüm, 1. bodrum katında 1 nolu hipermarket, 2, 3, 4, 5 nolu dükkanlar, Girişin sağlandığı zemin katında, 6 ila 45 nolu dükkanlar ile 136, 137 ve 143 nolu dükkanlar, 1. normal katında 46 ila 80 nolu dükkanlar ile 138, 139, 140, 141, 142, 144 nolu dükkanlar, 2. normal katında 81 ila 97 numaralı bürolar, 3. normal katında 98 ila 115 numaralı bürolar, 4. normal katında 116 ila 133 numaralı bürolar olmak üzere 144 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın ortak alanlar dahil toplam ruhsat alanı 15.137,00m² dir. Parselden otopark kullanımı için 4794 ada 8 parsele ait otoparka araç geçiş tüneli bulunmaktadır.

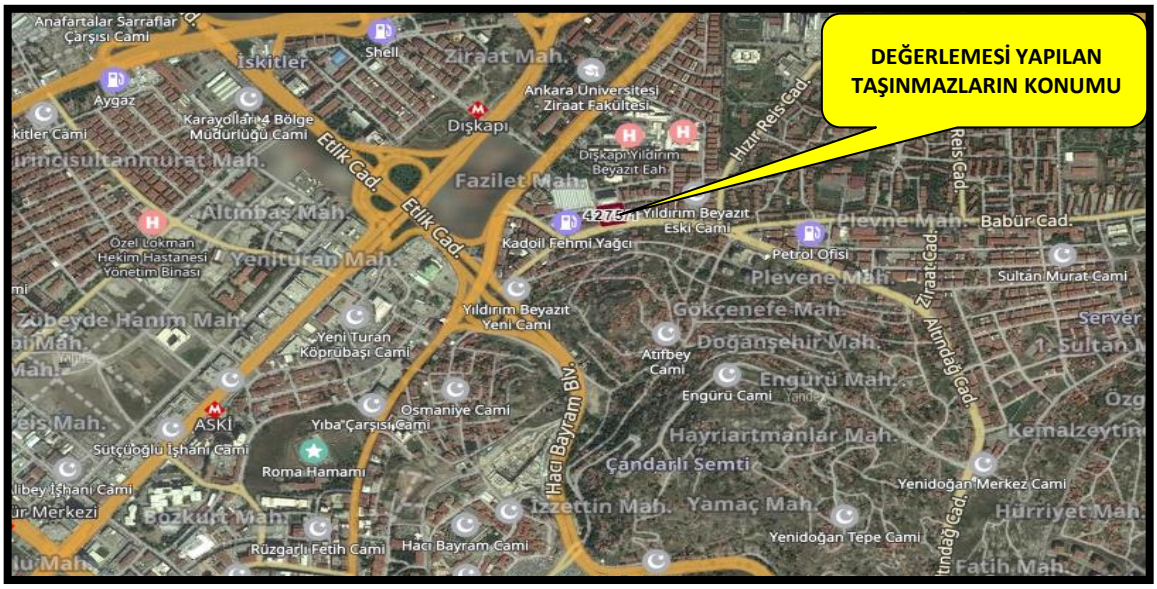
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

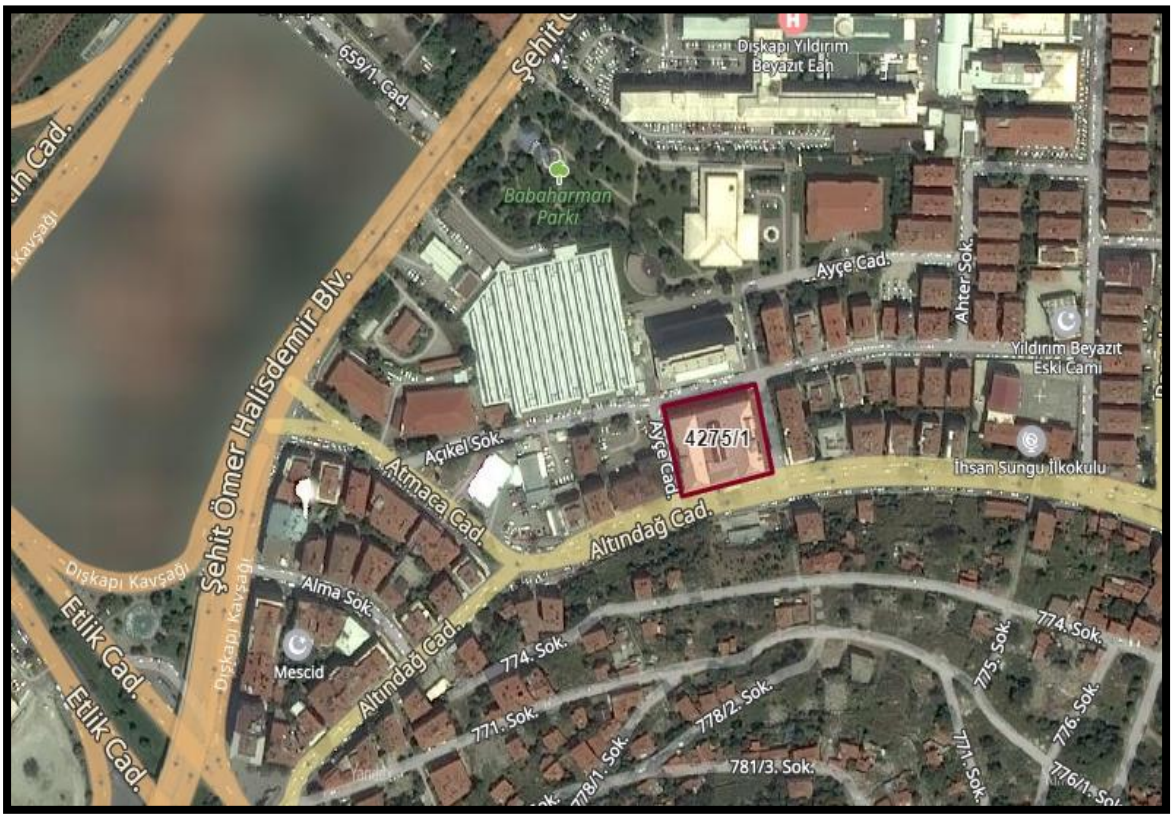
Bölge Ankara İlinin ilk yerleşim yerlerinden olup konut ve ticari kullanıma yönelik kullanımlar yer almaktadır. Sokak üzerinde konut ve ticari kullanımlar yer almaktadır. Günlük ihtiyaçlara yönelik, market, tesisatçı gibi küçük esnafın bulunduğu sokak üzerinde ticari hareketlilik durgundur. Araç ve yaya trafiğinin kısmen durgun olduğu sokak üzerinde, gayrimenkulün karşısında Yunus Emre Kapalı Halk Çarşısı yer almaktadır. Bölgede ana ticari faaliyetler Altındağ Caddesi ile Babür Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu caddeler üzerinde de ticari hareketlilik düşük seviyededir. Çinçin Mahallesi olarak adlandırılan bölgede bulunan dönüşümün durdurulmuş olması ile suç oranının yüksek olması bölgenin gelişimini yavaşlatmıştır. Son yıllarda özellikle Suriyeli göçmenlerin yer aldığı bölgede, demografik yapı değişim göstermiştir. Alt gelir mensubu göçmenlerin bölgeye yerleşmeleri nedeni ile bölgeye olan talebin sürekli azaldığı ve durma noktasına geldiği görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölgede Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Mevki Askeri Hastanesi, Altındağ Gençlik Merkezi, Yunus Emre Kültür Merkezi, Ankara Üniversitesi Veterinerlik Fakültesi yer almaktadır. Bölgenin merkezi konumu, yakınında hastane, üniversite vb kurumların yer alması nedeniyle küçük ölçekli ticarethanelerin sayısı oldukça fazladır. Bölgede gazino, pavyon vb alt gelir grubuna hitap eden eğlence merkezleri ile küçük ölçekli oteller bulunmaktadır.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeye gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile çok kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgenin ana arterlerinden olan Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinde, kuzeydoğu istikametine doğru giderken, Dışkapı Köprüsünün bulunduğu mevkiide Atmaca Sokak'a girilerek ilk solda yer alan Açıkel Sokak'a ulaşılır. Taşınmazlar Açıkel Sokak üzerinde yaklaşık 185m ileride sağ tarafta yer almaktadır. Bölgeye ulaşım Altındağ Caddesi ve Şehit Ömer Halisdemir Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



## 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 4275 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 3.093,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI" içerisinde yer almaktadır.

Bina toplam 15.137,00 m² inşaat alanlı olup, 3. bodrum katında ortak alan niteliğindeki bölümler ile 2 adet ticari depo, 2. bodrum katında 1 ve 4 nolu bağımsız bölümlere ait bölümleri, 1. bodrum katında; 1, 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, zemin katında dükkanlar ile bina girişi, 1. normal katında dükkanlar, diğer normal katlarda bürolar yer almaktadır. Ana taşınmaz dahilinde toplam 144 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

03.07.2017 tarih, 30113 sayı ile Resmi Gazete' de yayınlanan Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği' ne göre;

Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı

Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

İncelenen mimari proje, yerinde yapılan tespitler ve Şirketten edinilen bilgiler ile yönetmeliklerde belirtilen tanımlara istinaden taşınmazların yaklaşık bağımsız bölüm genel brüt alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

| Bağımsız Bölüm No | Kat No | Niteliği | Kullanım Alanı (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | BODRUM | HİPERMARKET | 3.471,00 |
| 2 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 74,00 |
| 3 | BODRUM | DÜKKAN | 72,00 |
| 4 | 2.1 BODRUM | DEPOLU DÜKKAN | 129,00 |
| 5 | 1 BODRUM | DÜKKAN | 75,00 |
| 134 | 3. BODRUM | TİCARİ DEPO | 716,00 |
| 135 | 3. BODRUM | TİCARİ DEPO | 147,00 |
| **TOPLAM ALAN** | | | **4.684,00** |

**Binaların Genel Özellikleri**

| | | |
|---|---|---|
| Yapı Tarzı | : | B.A.K. |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık |
| Yapı Sınıfı | : | IV.B |
| Kullanım Amacı | : | Hipermarket, depo, dükkan ve büro |
| Elektrik | : | Şebeke |
| Su | : | Şebeke |
| Isıtma Sistemi | : | Klima |
| Kanalizasyon | : | Şebeke |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Hidrofor | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut |
| Jeneratör | : | Mevcut |
| Intercom Tesis | : | - |
| Yangın Tesisatı | : | Mevcut |
| Çatı Tipi | : | Teras |
| Dış Cephe | : | Plastik Boya |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | - |
| Manzarası | : | - |
| Cephesi | : | Cadde - Sokak |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Deprem Bölgesi | 1.Derece | | 2.Derece | | 3.Derece | X | 4.Derece | | 5.Derece | |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

**1 Bağımsız Bölüm numaralı Hipermarket:** Onaylı mimari projesine göre girişi 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Taşınmaz 1. bodrum ve 2. bodrum kat olmak üzere 2 katlı olup toplam yaklaşık brüt 3.471,00 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın 1. bodrum katı yaklaşık brüt 1457 m² alana sahip olup halihazırda boşaltılmakta olan market olarak kullanılmaktadır. 2. bodrum katı yaklaşık brüt 2014 m² alanlı olup halihazırda bir kısmı markete ait depo olarak kullanılmakta, diğer kısmı kullanılmamaktadır. Taşınmazın girişi Açıkel Sokaktan sağlanmakta olup sokağa cephesi yaklaşık 19,00 m olup, dörder metre genişliğe sahip iki adet kapı ile giriş-çıkış sağlanmaktadır. Taşınmazın iç mahallinde yer alan zeminler mermer, tavanları taşyünü asma tavan kaplamadır.

**2 Bağımsız Bölüm numaralı Dükkan**: Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan dükkan yaklaşık brüt 74 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli olup sokağa göre sol köşede yer almaktadır. Sokak cephesi yaklaşık 8,4 metre olup, derinliği 8,00 metredir.

**3 Bağımsız Bölüm numaralı Dükkan:** Onaylı mimari projesine göre 1. bodrum katta yer alan dükkan yaklaşık brüt 72 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli olup sokağa göre sol köşeden 2. dükkan konumundadır. Sokak cephesi 8 metre olup, derinliği 8,20 metredir.

**4 Bağımsız Bölüm no'lu Depolu Dükkan:** Onaylı mimari projesine göre 1 ve 2. Bodrum katta konumlanmıştır. Dükkanın 1. bodrum katı yaklaşık brüt 72 m², 2. bodrum katta yer alan depo bölümü yaklaşık brüt 57 m² olmak üzere yaklaşık toplam yaklaşık brüt 129 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkân, sokağa göre sağ köşeden 2. dükkan konumundadır. Sokak cephesi 8,00m olup, derinliği 8,50m'dir.

**5 Bağımsız Bölüm no'lu Dükkan:** Onaylı mimari projesine göre 1. Bodrum katta yer alan 5 bağımsız bölüm no'lu dükkân yaklaşık brüt 75 m² alanlıdır. Açıkel Sokak cepheli dükkan sokağa göre sağ köşede konumludur. Sokak cephesi 8,4 m olup, derinliği 8,5 m'dir. Yerinde yapılan incelemelere göre 5 nolu dükkandan 2. bodrum kata merdiven montaj edilerek iniş sağlandığı tespit edilmiştir.

**134 Bağımsız Bölüm no'lu Ticari Depo:** Onaylı mimari projesine göre 3. Bodrum katta yer alan depo yaklaşık brüt 716 m² alanlıdır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde 134 ve 135 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümler dahilinde soğuk hava depoları, depo olarak kullanılan alanlar, yemekhane ve soyunma odaları mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemede 1-2-3-4 nolu dükkanlar birleştirilmiştir. Hipermarket olarak kullanılmaktadır. İç mahalleri de kullanım amacına göre bölümlendirilmiştir . 5Nolu BB boş kullanılmamakta olduğu görülmüştür. 5 Nolu BB den 2. bodrum kata inilen merdiven açılmıştır. Market kısmında 2. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen merdivenler iptal edilmiştir. Merdiven ve asansör aracılığı ile bağlantı sağlanmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde 134 ve 135 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bağımsız bölümler dahilinde soğuk hava depoları, depo olarak kullanılan alanlar, yemekhane ve soyunma odaları mevcuttur. Market tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır.

Taşınmazlar market olarak kullanılmakta olup kullanım amaçlarına göre bölümlendirme yapılmıştır. Genel olarak taşınmazların iç mahalleri iyi durumdadır.

# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.

**Harita 1 - Ankara'nın Konumu**

Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TUİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026 dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

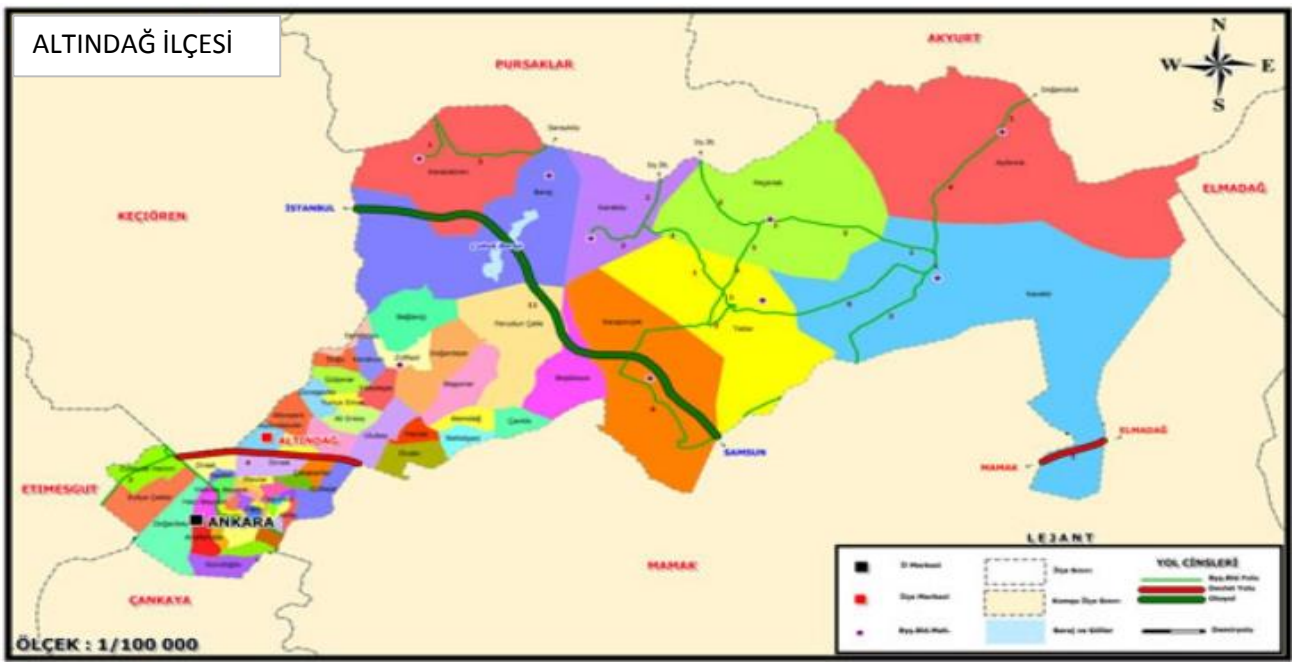
### 4.1.2 - Altındağ İlçesi

Tarih boyunca Ankara, Altındağ bölgesinde kurulmuş ve yerleşim bölgesi haline gelmiştir. Bu yüzden Altındağ, "Eski Ankara" olarak bilinmektedir. Ankara'nın tarihi, şehir merkezi olan Altındağ'dan ibarettir. Kökleri ve geçmişi Ankara Kalesi'nin tarihiyle özdeş sayılır, tarihi paleolitik çağlara kadar uzanıyor. Ancak en aydınlatıcı bulgular Hititlerden öteye gitmiyor. Cumhuriyetin kurulmasıyla başkent olan Ankara, sahip olduğu tarihi mirasın üzerine inşa edilerek bu günkü görünümüne ulaşır. İlk yerleşim merkezi olmaya başladığı yıllardan itibaren Ankara, Altındağ bölgesinde kalesi, camileri, hanları, hamamları, evleriyle kale ve civarında kurulmuştur. Ankara ili merkez ilçesi 1953 yılında metropol ilçe haline gelmiş ve Altındağ adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk TBMM bu ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Altındağ, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Ankara ili'ne bağlı Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ bulunmaktadır. Altındağ; Ankara Ovası, Çubuk ve Mürted (Akıncı) Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuş olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar. İlçenin yüzölçümü 174 km²'dir. İlçe yüzölçümünün %31`i dağlık, %6`sı ova, %3`üde dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. Yüzeyi, Ankara şehrinin doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde bulunan Etlik ve Karyağdı dağları ve Ankara Ovası ile çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.

Altındağ ilçesi, Türkiye'nin en büyük ve en önemli birçok müzesine birden sahiptir. Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve Ankara Etnoğrafya Müzesi başta olmak üzere onlarca müze, birçok tarihî Anadolu medeniyetinin izlerini günümüze taşımaktadır. Ankara Devlet Resim ve Heykel Müzesi özellikle Cumhuriyet dönemi heykeltıraşları ve ressamlarına ait birçok eseri barındırmaktadır. 1. TBMM binası Ankara Kurtuluş Savaşı Müzesiolarak işletilirken, 2. TBMM binası, Cumhuriyet Müzesi olarak kullanılmaktadır. Tarihi Çengel Han'da bulunan Çengelhan Rahmi Koç Müzesi dünyadaki sayılı sanayi müzelerindendir. Tarihi Hamamönü semtinde bulunan Mehmet Akif Ersoy'un yaşadığı ve İstiklal Marşını yazdığı ev, bugün Mehmet Akif Ersoy Müze Evidir. Önemli anıtlar olarak Ulus'taki Zafer Anıtı bulunmkatadır. Bu yapıt, Türk Kurtuluş Savaşı kahramanlarının anısına Yeni Gün Gazetesi öncülüğünde yaptırılmıştır. Türk Hükümetince açılan uluslararası yarışma sonucu birinci olan Avusturyalı sanatçı Heinrich Krippel'e 1925 yılında sipariş edilen heykel Viyana'da Birleşik Maden İşletmelerinde döktürülmüş, 24 Kasım 1927 tarihinde Ulus Meydanı Sümerbank Genel Müdürlük Binası önüne yerleştirilmiştir. Daha sonra meydan genişletme çalışmaları sırasında ilk yeri değiştirilerek bugünkü yerine taşınmıştır.

Ulusta bulunan Hacı Bayram Camii Ankara için sembol olmuş yapılardan biridir. Yapılış tarihi 1427 yılındadır. Osmanlıdan günümüze eksilmeden bir ilgi ile gelen Hacı Bayram Veli'nin manevi kişiliğinde yoğunlaşan ve neredeyse bütün Anadolu'yu kucaklayan, kendine mahsus bir aşk buraya bambaşka bir güzellik katar. Burada camiye bitişik Hacı Bayram Türbesi ve Monumentum Ancyranum yer alır. Monumentum Ancyranum MÖ 2.yy Friglerin ay tanrısı Men adına yapılmış ve sonradan yıkılmış bulunan tapınağın üzerine, Galat hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pylamenes tarafından Roma İmparatoru Augustus için bir bağlılık nişanesi olarak inşa ettirilmiştir. Ankara Roma Hamamını 3.yy'da Septimus Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla; sağlık tanrısı Asklepoin adına yaptırmıştır. 8.yy'daki yangın sonunda yıkılmışsa da, onarılarak 5.yy'da hamam olarak kullanılabilmiştir. Jülian Sütunu 4.5m. yüksekliğindedir. Sütunu Bizans İmparatoru Julien L'apostat tarafından diktirildiği tahmin edilmektedir. Halk arasında Belkıs Minaresi olarak da bilinmektedir.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 371.366 kişidir.




### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.
Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.
Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:
2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır**.**
2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü, Altındağ Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

* İl merkezinde konumludur.
* Ana Cadde üzerinde bulunan bina dahilinde yer almaktadır.
* Ticari olarak hareketli olan bölgede yer almaktası
* Karayolu üzerinden özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.
* Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetinin kurulmuştur.

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* İş yerleri için bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
* Taşınmazların sokak cepheli olması.
* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

# 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

## 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

## 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

**Satılık / Kiralık Emsaller**

#### 1 Perspektif Gayrimenkul

Tel 0 541 364 09 11

Altındağ Caddesi üzerinde konumlu zemin katı 320m², asma katı 120m² kapalı alana sahip dükkanın 12.000TL/ay bedelle kiralık olduğu ancak uzun zamandır müşteri çıkmaması nedeniyle 9.000TL/ay bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın satılık olmadığı ancak 1.500.000TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 320 + (120/2)=380)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 380 .-M² | 9.000 .-TL | 24 .-TL/M² |
| **SATILIK** | 380 .-M² | 1.500.000 .-TL | 3.947 .-TL/M² |

#### 2 Extra Gayrimenkul

Tel 0554 571 72 46

Altındağ Caddesi üzerinde konumlu zemin katı 2.000m², asma katı 2.000m² kapalı alana sahip dükkanın 1,5 sene önce 41.600TL/ay bedelle kiracısının çıktığı 1,5 senedir kiracı bulunamadığı, zaman içinde 40 gün için 20.000TL bedelle kiralandığı, halihazırda 35.000TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz için alım ve ya kiralama için müşteri bulunamadığı satış bedelinin ise 8.000.000TL olabileceği öğrenilmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 2000 + (2000/2)=3000)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 3000 .-M² | 8.000.000 .-TL | 2.667 .-TL/M² |
| **KİRALIK** | 3000 .-M² | 35.000 .-TL | 12 .-TL/M² |

#### 3 Sahibinden Kiralık

Tel 0 532 540 36 95

Altındağ Caddesi üzerinde konumlu zemin katı 320m², asma katı 120m² kapalı alana sahip dükkanın 12.000TL/ay bedelle kiralık olduğu ancak 3 senedir müşteri çıkmaması nedeniyle 10.000TL/ay bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 320 + (120/2)=380) Taşınmazın 2013 yılında 1.070.000TL bedelle Altındağ Belediyesinden alınmış olduğu öğrenilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 380 .-M² | 10.000 .-TL | 26 .-TL/M² |

### 4 Bölge Esnafı

Tel

Altındağ Caddesi üzerinde konumlu zemin katı 320m², asma katı 120m² kapalı alana sahip dükkanın banka kiracılı olduğu 21.000TL/ay bedelle kira ödediği 2017 yılında 2.700.000TL bedelle satılmış olduğu öğrenilmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 320 + (120/2)=380)
Taşınmazın banka kiracılı müşterisi olması ve bankaların genellikle uzun süreli kira sözleşmesi yapması nedeniyle emsalin değeri bölgedeki diğer boş dükkanlara oranla çok yüksek değere sahip olduğu kiracının çıkması durumunda belirtilen bedellere satılamayacağı ve ya kiralanamayacağı ön görülmektedir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 380 .-M² | 2.700.000 .-TL | 7.105 .-TL/M² |
| **KİRALIK** | 380 .-M² | 21.000 .-TL | 55 .-TL/M² |

### 5 Yıldırım Gayrimenkul

Tel 0312 316 63 68

Altındağ Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 28m² alana sahip dükkanın 145.000TL bedeller satılık olduğu aylık kira getirisinin 700TL olduğu öğrenilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 28 .-M² | 145.000 .-TL | 5.179 .-TL/M² |
| **KİRALIK** | 28 .-M² | 700 .-TL | 25 .-TL/M² |

### 6 Remax Forever Taksim

Tel 0532 374 07 91

İlçe dahilinde ticari hareketliliği yoğun olan Denizciler Caddesi üzerinde zemin katı 100m², bodrum katı yaklaşık 60m² olan dükkanın 3000TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Zemine indirgenmiş alan 100 + (60/2)=130)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 130 .-M² | 3.000 .-TL | 23 .-TL/M² |

### 7 Zerre Gayrimenkul

Tel 0 (312) 318 38 20

Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari yoğunluğu yüksek cadde üzerinde 180m² alana sahip dükkanın 5.500TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 180 .-M² | 5.500 .-TL | 31 .-TL/M² |

### 8 Sahibinden

Tel 0 505 941 18 58

Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari yoğunluğu yüksek cadde üzerinde 30m² alana sahip dükkanın 140.000TL bedelle satılık olduğu, kira getisinin yaklaşık 700TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 30 .-M² | 140.000 .-TL | 4.667 .-TL/M² |
| **KİRALIK** | 30 .-M² | 700 .-TL | 23 .-TL/M² |

### 9 Realty Wold Gayrimenkul

Tel 0 312 472 72 47

Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari yoğunluğu kısmen daha yüksek bulvar üzerinde 100m² alana sahip dükkanın 225.000TL bedelle satılık olduğu, kira getisinin yaklaşık 1000TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 100 .-M² | 225.000 .-TL | 2.250 .-TL/M² |
| **KİRALIK** | 100 .-M² | 1.000 .-TL | 10 .-TL/M² |

**Emsal Krokisi**

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|---|---|---|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (2) | EMSAL (1) | EMSAL (8) |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>**ZAMAN DÜZELTMESİ** | | 8.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 1.500.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 140.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>**ALANA İLİŞKİN DÜZELTME** | 2464<br>(1 nl b.bl.) | 3.000<br>2.667<br>BENZER<br>0% | 380<br>3.947<br>KÜÇÜK<br>-20% | 30<br>4.667<br>ÇOK KÜÇÜK<br>-30% |
| CEPHE<br>**CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | ORTA KÖTÜ<br>10% |
| MANZARA<br>**MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| KONUM<br>**KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | ORTA İYİ<br>-10% | İYİ<br>-20% |
| DİĞER BİLGİLER<br>**DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| **PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME** | | -10% | -5% | -10% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -10% | -35% | -50% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **2.430** | **2.400** | **2.566** | **2.333** |

| KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (3) | EMSAL (6) | EMSAL (5) |
| KİRA FİYATI | | 10.000 | 3.000 | 700 |
| KİRA TARİHİ | | KİRALIK | KİRALIK | KİRALIK |
| **ZAMAN DÜZELTMESİ** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| ALAN | 74 | 380 | 130 | 28 |
| BİRİM M² DEĞERİ | (2 nl b.bl.) | 26 | 23 | 25 |
| **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME** | | ÇOK BÜYÜK<br>25% | BÜYÜK<br>20% | ORTA KÜÇÜK<br>-10% |
| CEPHESİ | | İYİ | İYİ | ORTA İYİ |
| **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME** | | -20% | -20% | -10% |
| KONUM | | İYİ | İYİ | ORTA İYİ |
| **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME** | | -20% | -20% | -10% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| **DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| **PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME** | | 0% | 0% | 0% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -15% | -20% | -30% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **19,4** | **22** | **18** | **18** |

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. ve 2. tabloda değerlemesi yapılan taşınmazlardan
1 nolu bağımsız bölüm numaralı bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 1Nolu BB giriş katı 1457 m2 , 2.bodrum katı ise 2014 m2 dir. Bölgede yapılan incelemede bodrum katların zemine etkisinin 1/2 oranında olduğu gözlemlenmiştir. Bu sebeple birim m2 değeri giriş kata göre düzenlenmiştir. 2430 TL/m2 için giriş kat değeri belirlenmiş olup bunun 1/2 oranında 2.bodrum kat değeri olarak takdir edilmiştir. Diğer taşınmazların değerleri 1. nolu bb göz önünde bulundurularak şerefiyelerine göre değer takdir edilmiştir. Diğer taşınmazların 1. bodrum kat ( giriş katında) yer alan alanları 1 Nolu BB göre çok küçük olması sebebi ile ortalama %50 oranında değerleri arttırılmıştır. 4 BB numaralı taşınmazın depo alanı ise bu değerin 1/2 si olacağı öngörüsü ile taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

2. Tabloda ise kiralık taşınmazlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu 2 bb numaralı taşınmaz göz önünde bulundurularak taşınmazın özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet taşınmazdan yararlanılmıştır. 2 Nolu BB 1. bodrum katında konumlu olup alanı 74 m2 dir. Ortalama kira birim m2 değeri 19,40 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. Bodrum katların değere etkisi 1/2 oranında olacağı göz önünde bulundurularak 1 ve 4 BB numaralı taşınmazların 2. bodrum kat birim m2 değerleri belirlenmiştir. Ayrıca 1 nolu bb alanının çok büyük olması sebebi ile 1 Nolu BB ile diğer taşınmazlar arasında 1 nolu bb giriş katından %50 oranında fazla olacağı öngörülmüştür. Tüm bu durumlar göz önünde bulunduralarak taşınmazların aylık kira değerleri belirlenmiştir.

134 ve 135 numaralı bağımsız bölümler ise 3.bodrum katında yer alan depo nitelikli taşınmazlardır. Bu taşınmazların şerefiyelerinin 1 nolu BB giriş katında alanlarına göre ortalama %40 ve %50 oranlarında olacağı öngörülmüştür. Bu durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER LİSTESİ | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bağımsız Bölüm No | Bulunduğu Kat | Bağımsız Bölüm Alanı (m²) | NiteliK | m² Birim Değeri | Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) | Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL) | Sigortaya Esas Değeri (TL) | Portföye Alınma Başlığı |
| 1 | 2.BODRUM KAT | 2014,00 | HİPERMARKET | 1.215,00 | 5.988.000,00 | 6.467.040,00 | 3.526.536,00 | BİNA |
| | 1.BODRUM KAT | 1457,00 | HİPERMARKET | 2.430,00 | | | | |
| 2 | 1.BODRUM | 74,00 | DÜKKAN | 3.650,00 | 270.000,00 | 291.600,00 | 344.088,00 | BİNA |
| 3 | BODRUM | 72,00 | DÜKKAN | 3.650,00 | 263.000,00 | 284.040,00 | 335.167,20 | BİNA |
| 4 | 2.BODRUM KAT | 57,00 | DEPOLU DÜKKAN | 1.825,00 | 367.000,00 | 396.360,00 | 467.704,80 | BİNA |
| | 1.BODRUM KAT | 72,00 | DEPOLU DÜKKAN | 3.650,00 | | | | |
| 5 | 1 BODRUM | 75,00 | DÜKKAN | 3.650,00 | 274.000,00 | 295.920,00 | 349.185,60 | BİNA |
| 134 | 3. BODRUM | 716,00 | TİCARİ DEPO | 1.050,00 | 752.000,00 | 812.160,00 | 958.348,80 | BİNA |
| 135 | 3. BODRUM | 147,00 | TİCARİ DEPO | 1.150,00 | 169.000,00 | 182.520,00 | 215.373,60 | BİNA |
| TOPLAM | | 4.684,00 | | | 8.083.000,00 | 8.729.640,00 | 6.196.404,00 | |

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,8-%7,2 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %6,00 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m²) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 5 | 28 | 700 | 8.400 | 145.000 | 5,79% |
| Emsal 1 | 380 | 9.000 | 108.000 | 1.500.000 | 7,20% |
| Emsal 8 | 30 | 700 | 8.400 | 140.000 | 6,00% |

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu 7 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 45.210.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 542.520-TL olarak hesaplanmaktadır.

***Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.***

| DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bağımsız Bölüm No | Bulunduğu Kat | Nitelik | Bağımsız Bölüm Alanı (m²) | m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Değeri KDV Hariç (.-TL) |
| 1 | 2.BODRUM KAT | HİPERMARKET | 2014,00 | 7,00 | 34.500,00 | 414.000,00 | 6,00% | 6.900.000,00 |
| | 1.BODRUM KAT | | 1457,00 | 14,00 | | | | |
| 2 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 74,00 | 19,40 | 1.440,00 | 17.280,00 | 6,00% | 288.000,00 |
| 3 | BODRUM | DÜKKAN | 72,00 | 19,40 | 1.400,00 | 16.800,00 | 6,00% | 280.000,00 |
| 4 | 2.BODRUM KAT | DEPOLU DÜKKAN | 57,00 | 9,70 | 1.950,00 | 23.400,00 | 6,00% | 390.000,00 |
| | 1.BODRUM KAT | | 72,00 | 19,40 | | | | |
| 5 | 1 BODRUM | DÜKKAN | 75,00 | 19,40 | 1.460,00 | 17.520,00 | 6,00% | 292.000,00 |
| 134 | 3. BODRUM | TİCARİ DEPO | 716,00 | 5,00 | 3.580,00 | 42.960,00 | 6,00% | 716.000,00 |
| 135 | 3. BODRUM | TİCARİ DEPO | 147,00 | 6,00 | 880,00 | 10.560,00 | 6,00% | 176.000,00 |
| TOPLAM | | | 4.684,00 | | 45.210,00 | 542.520,00 | | 9.042.000,00 |

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.
Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)** | **8.083.000,00 TL** |

- **Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;**

| | |
|---|---|
| **7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)** | **9.042.000,00 TL** |

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değerin birbirine pek yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması,nihai değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞYERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış kat mülkiyetine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "r" bendine göre "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu bende göre taşınmazların mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliklerine uygun oldukları gözlemlenmiştir.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

#### 6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 7 adet bağımsız bölüm için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde konum ve niteliğine göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların ortalama 10.-TL/m² ila 25.-TL/m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazların asma kat ve bodrum katta bulunan eklentilerin alanları zemin kata indirgenmiş olarak emsal tablosunda belirtilmiş olup emsal açıklamalarında hesaplamalar gösterilmiştir.

| | Toplam Brüt Alanı | Toplam Aylık Kira Değeri | Toplam Yıllık Kira Değeri |
|---|---|---|---|
| TOPLAM (TL) | 4.684,00 | 45.210 | 542.520 |

### 6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Taşınmazlar üzerinde ekli listelerde belirtilen ipotek kayıtları bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması ve ayrıca T.Vakıflar Bankası TAO dan alınmış ipoteğe ilişkin yazı eklerde yer almaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan diğer takyidatların ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerleme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. " Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihinin yapılmış olduğu ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğu görülmüştür. Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alış veriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelikile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

**8.083.000 .-TL**

**(Sekiz Milyon Seksen Üç Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**8.729.640 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 8 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | | | |
|---|---|---|---|
| **TL** | **USD** | **EURO** | **TL** |
| **( KDV HARİÇ )** | **( KDV HARİÇ )** | **( KDV HARİÇ )** | **( KDV DAHİL ) ( % 8 )** |
| **8.083.000** | **1.533.660** | **1.338.511** | **8.729.640** |

1 USD = 5,2704 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0388 .-TL (28.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı**

**Onur BÜYÜK**

Lisans No: 404674

**Değerleme Uzmanı**

**Kemal ÇOLPAN**

Lisans No: 408093

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.