

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ERYAMAN MAH.
48147 ADA 1 PARSEL
GÖKSU AVM'DE KONUMLU 16 ADET DÜKKAN

19_400_64

20.02.2019



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	19
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	19
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	19
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	28
5.4. BÖLGE VERİLERİ	34
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	36
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	40
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	44
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	44
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	45
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	45
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	45
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	45
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	45
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	46
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	46
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46
10. RAPOR EKLERİ	47
10.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU YAZISI.....	47
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	60
11. SERTİFİKASYONLAR	82

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaahtemiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde Celal Metehan ALBAYRAK tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Celal Metehan ALBAYRAK tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen 16 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Müşteri tarafından gayrimenkullerin tapu suretleri tarafımızla paylaşılammış olup bu nedenle rapor eklerine eklenememiştir. Değerleme çalışmasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidat kayıtları dikkate alınmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlardan bazıları için şirketimizde daha önce değerlendirme raporu düzenlenmiş olup detaylı bilgiler aşağıda belirtilmiştir. 18_400_72 sayı, 16.04.2018 tarihli değerlendirme raporu 104 Numaralı B.B. (385.000 TL), 105 Numaralı B.B.(390.000 TL) 18_400_36 sayı, 26.02.2018 tarihli değerlendirme raporu 16 Numaralı B.B. (1.000.000 TL), 48 Numaralı B.B. (650.000 TL), 58 Numaralı B.B. (410.000 TL), 73 Numaralı B.B. (500.000 TL), 92 Numaralı B.B. (525.000 TL), 100 Numaralı B.B. (320.000 TL), 117 Numaralı B.B. (650.000 TL), 118 Numaralı B.B. (400.000 TL)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: C. Metehan ALBAYRAK Aktüerya Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406902 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli-İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok' ta konumlu 16 adet dükkan nitelikli taşınmazın satış değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak tabu belgeleri müşteri tarafından sağlanmadığından rapora eklenememiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_64
SÖZLEŞME TARİHİ	: 12.02.2019
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 15.02.2019
RAPOR TARİHİ	: 20.02.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen 16 adet dükkan
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 10.520.000,-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 12.413.600,-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, TBMM Caddesi üzerinde konumlu olup tapu sicilinde M Blok olarak tanımlanan Göksu AVM binası dahilinde bulunmaktadır. Göksu AVM, Göksu Parkı'nın güney cephesinde konumludur. Sosyo-ekonomik olarak orta ve orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede yapılaşma çok katlı genellikle site tarzı yapılardan oluşmaktadır. Sosyal donatı ve yeşil alan açısından zengin olan bölgede planlı bir yapılaşma görülmektedir.

Taşınmazların bulunduğu Eryaman semtine ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ankara kentinde sanayinin İstanbul Yolu'na taşınması ile geleceğin sanayi üsleri bu yol üzerinde boy göstermeye başlamış ve buna paralel olarak, sanayi tesislerinde çalışan insanların (alt ve orta gelir grubunun) konut ihtiyacını karşılamak üzere kooperatifler kurulmuştur. İlk planlı yerleşim alanı Batıkent olmuştur ve metronun gelmesiyle önemli bir merkez halini almıştır. Yerleşim bölgesi olarak gelişen diğer bir bölge ise Eryaman olmuştur. Batıkent ve Eryaman, ÖDTÜ ya da Hacettepe Üniversitesi'nde okuyan öğrencilerin tercih ettikleri yerlerin başında gelmekte olup konut sayısının artışı, bu bölgelerde market, alışveriş merkezi gibi oluşumları da beraberinde getirmiştir.

1970'lerde merkezi bugünkü Eryaman olarak düşünülen yeni gelişme alanları öngörülmüş ve onun devamında çeşitli gecekonduların önleme uygulamalarından sonra bölgenin büyük kooperatiflere tahsis edilmesiyle birlikte düşük gelir grubunun yerleştiği bir aks haline gelmiştir. Yenikent Organize Sanayi Bölgesi'nin faaliyete geçmesi ile Sincan ve Etimesgut'a da orta gelirli grubu yerleşmiştir. Sonuç olarak İstanbul Yolu sanayinin yer aldığı, orta ve alt gelir gruplarının yerleştiği bir aks haline almıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Göksu AVM, mahalle ölçeğinde büyük bir çarşı niteliğinde olup müşteri potansiyelini çevresindeki konutlarda ikamet eden nüfus ile birlikte karşısında bulunan Göksu Park Rekreasyon Alanı'na günü birlik ziyarete gelen nüfus oluşturmaktadır. Göksu AVM semt içi ana ulaşım aksı üzerinde yer almakla beraber ilçeleri de birbirine bağlayan bir aks üzerinde konumlanmaktadır.

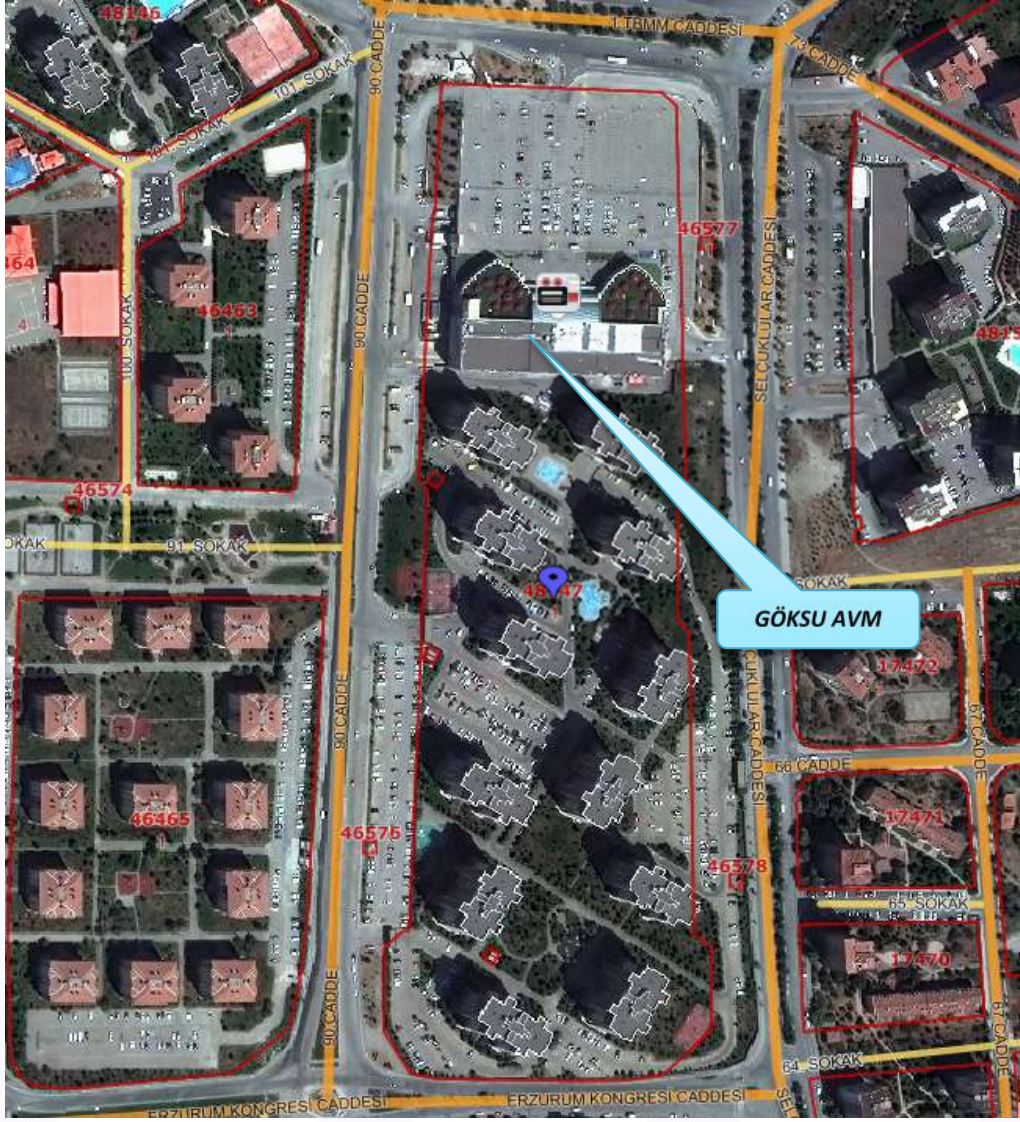
Göksu AVM'ye ulaşımın sağlandığı İstanbul Yolu üzerinde Ankamall AVM, A City AVM, Carrefour AVM ve Optimum AVM gibi Ankara'nın önemli ve büyük ölçekli AVM'leri bulunmaktadır. Gayrimenkullere ulaşım TBMM Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Buna ek olarak semt içerisinde mahalle ölçeğinde birçok çarşı-pazar birimi yer almakta olup bu durum değerlemeye konu olan Göksu AVM'nin ticari yoğunluğunu olumsuz yönde etkilememektedir.



Tablo1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
GÖKSU PARK	0.06
FATİH SULTAN MEHMET BUL. (İSTANBUL YOLU)	0.76
TEM OTOYOLU	0.80
D-140 KARAYOLU	2.50
KUZEY ÇEVRE YOLU	3.90

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.



4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 Ada 1 parsel numaralı, 90.679 m² yüzölçümlü, "Betonarme İş Merkezi, 12 Bloktan Oluşan Apartman ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde 12 adet konut bloğu ve bir adet iş merkezi bloğu olmak üzere 13 blok bulunmaktadır.



Değerleme konusu bağımsız bölümler M blok Göksu Park A.V.M. de konumlu zemin kat; 14 ve 15, 1.kat; 36, 2. Kat; 48, 58, 73, 83, 85, 87, 92, teras kat; 100, 104, 105, 117, 118 ve 123 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli gayrimenkullerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Göksu AVM, (M Blok) bodrum, zemin, 2 normal ve teras kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. AVM'de 12 adet yürüyen merdiven, açık ve kapalı otopark, sinema, çocuk oyun alanı, banka ve bankamatikler, süper market, yeme-içme bölümleri ve teras kafeler bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulde kat irtifakına esas mimari projelerine göre blok bazında bağımsız bölüm dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo2 Parselde Yer Alan Bloklardaki Bağımsız Bölüm Adetleri

BLOK	(+) KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	NİTELİK
A	17	67	KONUT
B	17	67	KONUT
C	18	71	KONUT
D	18	71	KONUT
E	18	71	KONUT
F	18	71	KONUT
G	18	71	KONUT
H	18	71	KONUT
I	18	71	KONUT
J	18	71	KONUT
K	18	71	KONUT
L	18	71	KONUT
M	5	128	AVM

Taşınmazların bulunduğu binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre M Bloкта 128 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olup bağımsız bölüm dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo3 Göksu AVM Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI/NİTELİĞİ
M	Bodrum Kat	Otopark ve Sığınak
	Zemin Kat	23 Adet Dükkan
	1.Normal Kat	23 Adet Dükkan
	2.Normal Kat	50 Adet Dükkan
	3.Normal (Teras) Kat	32 Adet Dükkan
TOPLAM		128 Adet Dükkan

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu ana gayrimenkulün yapısal özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo4 Ana Gayrimenkul İnşaat ve Teknik Özellikleri

GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ		
Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	14
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Kompozit Levha-Cam Giydirme
Kat Sayısı	:	5
Bağımsız Bölüm Sayısı	:	128
*Kapalı Alan (m ²)	:	14.337,20 m ² işyeri + 25.118,70 m ² ortak alan = Toplam Alan 39.455,90 m ²
Otopark	:	Açık – Kapalı otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Yangın tesisatı	:	Mevcut
Isınma sistemi	:	Merkezi ısınma – soğutma sistemi
Asansör	:	Mevcut (iki adet insan- 1 adet yük asansörü)
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke

*Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden alınmıştır.

Bağımsız bölümler amaca göre dekore edilmiş olup genelde dükkanların zemin kaplamaları granit, duvarları plastik boya veya duvar kağıdı kaplamadır. Dükkanların camekanları ve giriş kapıları alüminyum doğramalı olup genel olarak dükkanların bakımlı olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların kullanım alanları ve mevcut kullanım durumlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo5 Değerlemeye Konu Olan Bağımsız Bölümler

BB NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM DURUMU
14	ZEMİN	DÜKKAN	77	AVİZE
16	ZEMİN	DÜKKAN	129	TAÇ
36	1. KAT	DÜKKAN	32	TURKCELL BAYİİ
48	2. KAT	DÜKKAN	111	KUAFÖR
58	2. KAT	DÜKKAN	30	GİYİM MAĞAZASI
73	2. KAT	DÜKKAN	35	GİYİM MAĞAZASI
83	2. KAT	DÜKKAN	53	KUAFÖR
85	2. KAT	DÜKKAN	55	KUAFÖR
87	2. KAT	DÜKKAN	35	AKTAR
92	2. KAT	DÜKKAN	36	GİYİM MAĞAZASI
100	TERAS	DÜKKAN	36	LOKANTA
104	TERAS	DÜKKAN	37	BOŞ
105	TERAS	DÜKKAN	37	BOŞ
117	TERAS	DÜKKAN	75	LOKANTA
118	TERAS	DÜKKAN	36	ÇİĞ KÖFTECİ
123	TERAS	DÜKKAN	36	BOŞ
TOPLAM			850	

4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu tapu bilgilerinde detayı verilen 16 adet dükkan niteliğindeki taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanmıştır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tablo6 Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ETİMESGUT
MAHALLESİ	: ERYAMAN
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 48147
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 90.679 m ²
NİTELİĞİ	: BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

Tablo7 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT/ SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK / HİSSE ORANI
M	ZEMİN	14	DÜKKAN	25/90679	337/33296	29.11.2010	33566	FATİH ALTUN (1/2), MURAT ŞAHİNBAZ (1/2)
M	ZEMİN	16	DÜKKAN	30/90679	337/33298	07/02/2013	4468	MESUT KARABUDAK (TAM)
M	1. KAT	36	DÜKKAN	15/90679	337/33318	24.12.2014	46782	MURAT AKMAZ (TAM)
M	2. KAT	48	DÜKKAN	25/90679	337/33330	18.11.2014	40860	MENGI EMLAK GIDA TURİZM İNŞAAT TEKSTİL BİLGİSAYAR SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (TAM)
M	2. KAT	58	DÜKKAN	15/90679	337/33340	30.11.2007	29678	MUSTAFA ATEŞ YETGİN (TAM),
M	2.KAT	73	DÜKKAN	15/90679	337/33355	05.11.2007	26753	ALİ SAVAŞ YETGİN (TAM)
M	2.KAT	83	DÜKKAN	15/90679	337/33340	25.07.2017	29935	SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
M	2.KAT	85	DÜKKAN	25/90679	337/33367	05.11.2007	26753	OSMAN GÜRBÜZ (TAM)
M	2.KAT	87	DÜKKAN	15/90679	337/33369	25.07.2017	29935	SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
M	2.KAT	92	DÜKKAN	15/90679	337/33374	05.11.2007	26753	NİYAZİ ÖZDEN (1/10), SEÇİL ÖZDEN (9/10)
M	TERAS	100	DÜKKAN	15/90679	337/33382	05.11.2007	26753	ÖMER ALİBAZOĞLU (TAM)
M	TERAS	104	DÜKKAN	15/90679	337/33386	05.11.2007	26753	RAMAZAN GÜLHAN (TAM)
M	TERAS	105	DÜKKAN	15/90679	337/33387	05.11.2007	26753	RAMAZAN GÜLHAN (TAM)
M	TERAS	117	DÜKKAN	20/90679	338/33399	18.03.2013	9812	ŞEREF ŞALAP (TAM)
M	TERAS	118	DÜKKAN	15/90679	338/33400	10.12.2007	30829	AHMET GÖÇMEZ (TAM)
M	TERAS	123	DÜKKAN	15/90679	338/33405	05.11.2007	26753	HALİT TAŞ (TAM)

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

14 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 18.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

- Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Tarih-Yevmiye: 12/11/2015-45315

16 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 18.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına 2.000.000,00 TL bedelli, 1. Derece, 26.06.2014 tarih ve 21096 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.
- FİNANSBANK A.Ş. adına 500.000,00 TL bedelli, 2. Derece, 28.04.2016 tarih ve 18685 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

36 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 18.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

- Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (12/11/2015-45315)

48 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

Kamu Haczi : ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/11/2018 tarih 445378 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 101725.02 TL (Alacaklı : ETİMESGUT VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih-Yevmiye: 16/11/2018-45762

Rehinler Hanesi:

- KONTAŞ İNŞAAT VE MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET İTHALAT İHRACAT LTD. ŞTİ., CANBERK İNŞAAT SANAYİ VE TURİZM TİCARET LTD.ŞTİ., T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) adına, 1. Derece 41.179,20 TL bedelli 14.01.2008 tarih ve 981 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.
- ING BANK A.Ş. adına, 2. Derece, 1.500.000,00 TL bedelli 21.02.2017 tarih ve 7465 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.
- ING BANK A.Ş. adına, 3. Derece, 1.450.000,00 TL bedelli 12.12.2017 tarih ve 49748 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

58 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

İrtifaklar Hanesi:

- İntifa hakkı vardır. (27/12/2007-32625)

73 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 18.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

83 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326
- Diğer (Konusu: İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/06/2014 TARİH 19264 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SALMAN KAĞIT PLASTİK GIDA TEMİZLİK TAŞIMACILIK PAZARLAMA TİC.LTD.ŞTİ ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR. 10/07/2014 TARİH YEV:23138) (10/07/2014-23138)
- Diğer (Konusu: SALMAN KAĞIT PLASTİK GIDA TEMİZLİK TAŞIMACILIK PAZARLAMA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ , SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir. Evrak asli dosyasındadır.) Tarih: TSM-160215-1/ 009976 ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZISI. Sayı:- (22/02/2016-7275)

85 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

87 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326
- Diğer (Konusu: İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/06/2014 TARİH 19264 SAYILI YAZI GEREĞİNCE SALMAN KAĞIT PLASTİK GIDA TEMİZLİK TAŞIMACILIK PAZARLAMA TİC.LTD.ŞTİ. ADINA AYNİ SERMAYE OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR. 10/07/2014TARİH YEV:23138 -) Tarih: - Sayı: - (10/07/2014-23138)
- Diğer (Konusu: SALMAN KAĞIT PLASTİK GIDA TEMİZLİK TAŞIMACILIK PAZARLAMA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ , SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ olarak değişmiştir.Evrak aslı dosyasındadır.) Tarih: TSM-160215-1/ 009976 ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZISI. Sayı: - (22/02/2016-7275)

92 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Rehinler Hanesi:

- KONTAŞ-CANBERK ADI ORTAKLIĞI adına, 1. Derece, 204.780,23 TL bedelli 10/08/2006 tarih ve 17244 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

100 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Rehinler Hanesi:

- AKBANK T.A.Ş. adına, 1. Derece, 150.000 TL bedelli 15/02/2012 tarih ve 3927 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

104 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Rehinler Hanesi:

- YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına, 1. Derece, 1.045.000 TL bedelli 27.09.2007 tarih ve 23578 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

105 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Rehinler Hanesi:

- YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına, 1. Derece, 1.045.000 TL bedelli 27.09.2007 tarih ve 23578 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

117 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

- Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (12/11/2015-45315)

Rehinler Hanesi:

- ŞEKERBANK A.Ş. adına 787.500,00 TL bedelli 29.01.2014 tarih ve 3100 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

118 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

- Belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır. 12/11/2015 45315 (Asfalt katılım payı ile ilgili olduğu şifahen öğrenilmiş olup malik başvurusu dışında detaylı bilgi verilemeyeceği belirtilmiştir.)

123 Nolu Bağımsız Bölüm:

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 15.02.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008 -2326

Şerhler Hanesi:

- Belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır. 12/11/2015-45315 (Asfalt katılım payı ile ilgili olduğu şifahen öğrenilmiş olup malik başvurusu dışında detaylı bilgi verilemeyeceği belirtilmiştir.)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Etimesgut Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 12.10.2018 tarih 49026196/3436-32474/3435-32476/2477-14141 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 48147 Ada 1 parsel; "85053 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret Alanı) olarak ayrılmış olup, yapılaşma koşulları TAKS:0.60, KAKS:1.80, saçak seviyesi Hmax: Serbest olacak şekilde belirlenmiştir. İlgili yazı ve çap belgesi rapor ekinde sunulmuştur. İmar durumu bilgisi teyit edilmiş olup herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen iletilmiştir.

Tablo5 Ana Gayrimenkule Ait İmar Bilgileri

İMAR DURUMU	
Fonksiyon	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)
TAKS	0,60
KAKS	1,80
H max	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 metre
Yan Bahçe Mesafesi	10 metre
Arka Bahçe Mesafesi	15 metre

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

*Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloğa ait 24.09.2004 tarihli onaylı mimari proje Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloğa ait 10.01.2014 tarihli onaylı mimari tadilat projesinin Etimesgut Belediyesi'nde taranmış görüntüsü tarafımıza verilmiştir. Onaylı tadilat projesine göre değerlemeye konu taşınmazlar kat ve kattaki konumu açısından proje ile uyumludur. Söz konusu tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

*Taşınmazların yer aldığı 46471 ada 1 parsel (48147 ada 1 parsel üzerinde bulunan taşınmaz 46471 adada kayıtlı iken 05.11.2007 tarih, 36753 yevmiye ile 48147 ada olmuştur) ait 04.10.2004 tarih, 473/04 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 numaralı Tadilat Yapı Ruhsat Belgesi ve 844 konut ve 128 dükkan için düzenlenmiş 18.04.2007 tarih, 203 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Tablo6 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN (m ²)	YAPI SINIFI
48147	1	M	08.03.2006	58	18.04.2007	203	972	218.868,02	3B

İsim değişikliği sebebiyle değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı M Bloğa ait 25.02.2015 tarih 82/M sayılı Yapı Ruhsatı ve 27.02.2015 tarih 333 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Konu belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo7 Yapı Kullanma İzin Belgesi (İsim Değişikliği)

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN (m ²)	YAPI SINIFI
48147	1	M	25.02.2015	82/M	27.02.2015	333	128	39.455,90	4A

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların konumlu olduğu site Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilmiş olup 3194 sayılı İmar Kunununun 26. maddesi gereği "Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir." ayrıca bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetim yapılmamıştır.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

* 83 bağımsız bölüm numaralı dükkan için SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 25.07.2017 tarih ve 29935 yevmiye no ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi gerçekleşmiştir.

* 87 bağımsız bölüm numaralı dükkan için SALMAN İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 25.07.2017 tarih ve 29935 yevmiye no ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi gerçekleşmiştir.

* Etimesgut Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme talep edilen gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde bulunan kayıtların Yönetim Planı, Yönetim Planı Değişikliği ve Kat Mülkiyetine Geçiş beyanları mevzuat gereği bulunması gereken matbu beyanlardır. Tapu Kadastro Bilgi Siteminden 15.02.2019 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar ilgili bölümde detaylandırılmıştır. Taşınmazlar üzerinde müştereken mevzuat uyarınca bulunması gereken belirtmeler (Yönetim Planı belirtmesi, Kat Mülkiyeti'ne geçiş belirtmesi ve Yönetim Planı Değişikliği) bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları mevzuat gereği bulunması gereken beyanlar olup kısıtlılık durumu yaratmamaktadır.

Ayrıca konu taşınmazların bazıları üzerinde muhtelif sayıda, ipotek kaydı, kamu haczi, intifa hakkı ve Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlı olduğunu belirten kayıtlar bulunmaktadır.

"GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1) YEDİNCİ BÖLÜM Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar-Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) de aşağıdaki hükümler bulunmaktadır.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak belirtilmiştir.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

ğ) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde bulunan intifa hakkının farklı bir şahıs üzerinde olması nedeni ile terkin edildikten sonra G.Y.O. portföyüne alabileceği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda belirtilen maddelere dikkate alındığında ve takyidat kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 73, 83, 85 ve 87 numaralı bağımsız bölümler hariç diğer değerlemeye konu bağımsız bölümlerin G.Y.O. portföyüne alınabilmesi için ilgili kayıtların terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

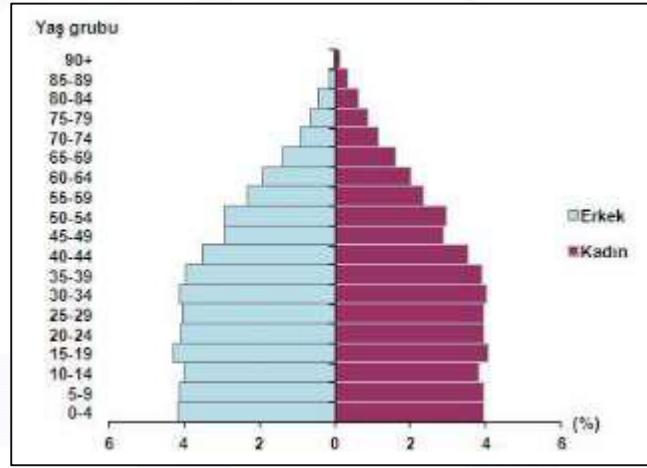
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo6 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında

ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo7 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından

itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştıran para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüş, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
 - Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
 - Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılabileceğine dair beklentileri desteklemiştir.
 - Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
 - ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyizken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
 - BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.
- Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde

GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo8 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

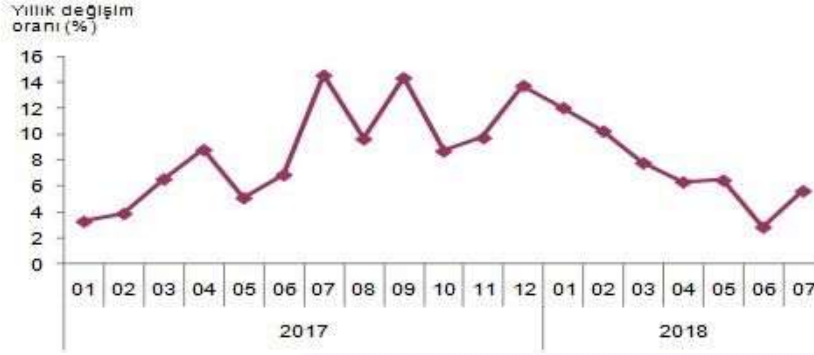
Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Türkiye genelinde, içerisinde, 15 ve daha yukarı yaşta kişilerde işsiz sayısı 2018 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 88 bin kişi artarak 3 milyon 531 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,1 puanlık artış ile yüzde 10,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,1 puanlık azalış ile yüzde 12,9 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 1,2 puanlık azalış ile yüzde 19,9 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,1 puanlık artış ile yüzde 11 olarak gerçekleşmiştir.

Sanayi Sektörü

Takvim etkisinden arındırılmış yıllık değişim oranları, Temmuz 2018
[2015=100]



Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2018 yılı Temmuz ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,9 azalırken, imalat sanayi sektörü endeksi %3,9 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi ise %2,2 artmıştır. Genel olarak Temmuz ayı sanayi üretimi bir önceki aya göre %3,5 artmıştır.

Konut Piyasası

REIDIN tarafından hazırlanan, Türkiye genelinde 81 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0.83 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 11.15 oranında artış gerçekleştirmiştir. Rapora göre, Mart ayında Ağrı'da metrekare başına konut satış fiyatları yüzde 2.11 oranında arttı ve Ağrı satış fiyatlarının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Ardahan'da metrekare başına konut satış fiyatları yüzde 0.57 oranında azaldı ve Ardahan satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir olarak kaydedilmiştir. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0.35 oranında ve geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 7.73 oranında artış göstermiştir. Mart ayında Batman'da metrekare başına konut kira değerleri yüzde 2 oranında artmış ve Batman kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde Erzincan'da metrekare başına konut kira değerleri yüzde 2.05 oranında azalmış ve Erzincan kiralının en çok azaldığı şehir olmuştur.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı işbirliğiyle oluşturulan geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2018 yılı Eylül ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %22,4 artarak 14 milyar 456 milyon dolar, ithalat %18,3 azalarak 16 milyar 326 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında dış ticaret açığı %77,1 azalarak 1 milyar 869 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Eylül ayında %59,1 iken, 2018 Eylül ayında %88,5'e yükselmiştir.

Enerji İthalatı

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, eylül ayında Türkiye'nin toplam ithalatı geçen yılın aynı ayına göre yüzde 18,3 azalışla 16 milyar 326 milyon dolara geriledi. Bunun 3 milyar 694 milyon 658 bin dolarlık kısmını enerji ithalatı olarak özetlenen, "mineral yakıtlar, mineral yağlar ve bunların damıtılmasından elde edilen ürünler, bitümenli maddeler, mineral mumlar" oluşturdu. Geçen yılın eylül ayında bu rakam 3 milyar 198 milyon 695 bin dolar olarak kayıtlara geçmişti. Böylece, söz konusu dönemde ülkenin enerji ithalatı faturasında yüzde 15,5'lik artış oldu.

TÜFE- ÜFE Oranları

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Kasım ayı enflasyon verilerine göre Kasım ayında enflasyon yüze 1.44 düşmüş olup yıllık enflasyon ise yüzde 21.62 olmuştur. Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşmiştir. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma olmuştur. Ana harcama grupları itibarıyla 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşmiştir. Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tablo9 TÜFE-ÜFE Değişim 2018

*Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileridir.

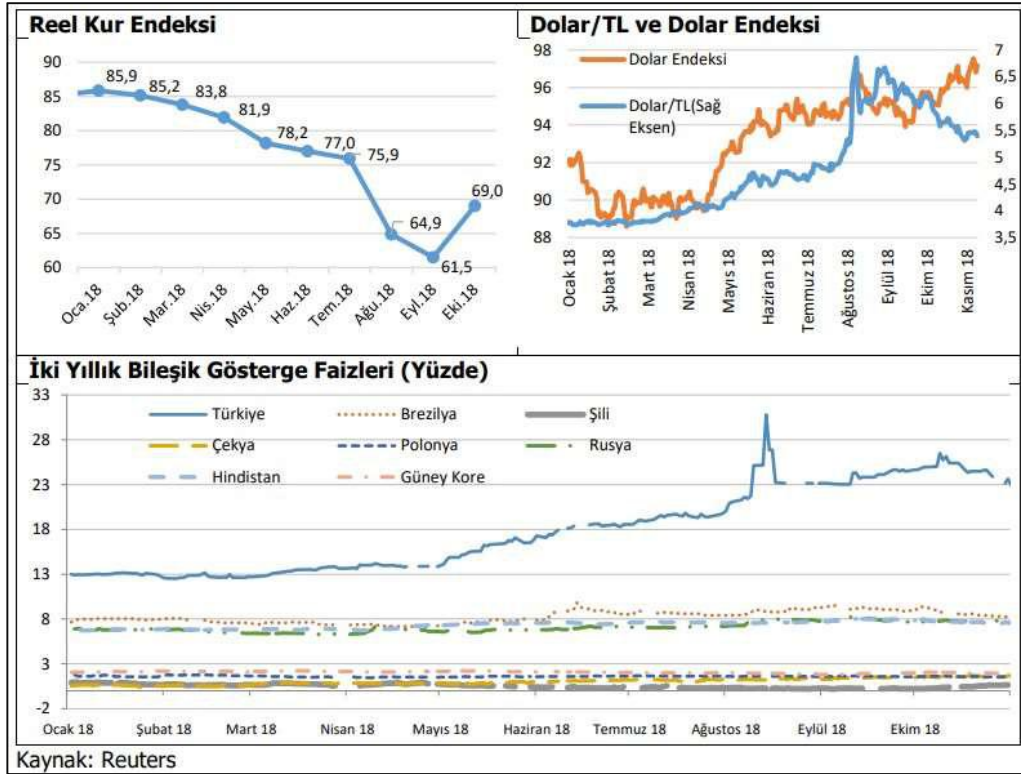
TÜFE (%)			ÜFE (%)		
2018 Yılı					
Ay	Aylık	Yıllık	Ay	Aylık	Yıllık
Ocak	1,02	10,35	Ocak	0,99	12,14
Şubat	0,73	10,26	Şubat	2,68	13,71
Mart	0,99	10,23	Mart	1,54	14,28
Nisan	1,87	10,85	Nisan	2,60	16,37
Mayıs	1,62	12,15	Mayıs	3,79	20,16
Haziran	2,61	15,39	Haziran	3,03	23,71
Temmuz	0,55	15,85	Temmuz	1,77	25,00
Ağustos	2,30	17,90	Ağustos	6,60	32,13
Eylül	6,30	24,52	Eylül	10,88	46,15
Ekim	2,67	25,24	Ekim	0,91	45,01
Kasım	-1,44	21,62	Kasım	-2,53	38,54
Aralık			Aralık		

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşulların oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Kasım ayı enflasyon verilerine yönelik olumlu hareket ve petrol fiyatlarındaki gerileme, TL'deki pozitif ayrışmanın temel sebeplerini oluşturmaktadır. Öte yandan, dolar endeksinin yükseliş eğilimini koruduğu görülmektedir. Ancak dolar endeksindeki yükseliş eğilimi, TL'deki pozitif ayrışma ile birlikte, USDTRY paritesi üzerinde önemli bir yükseliş hareketi oluşturmadığı görülmektedir. Kurun 5,29'lu seviyelerinden işlem gördüğü ve uzun vadeli düşüş trendi çizgisi yakınlarındaki seyrini koruduğu görülmektedir.



Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından

biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO) 2018 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, beklentilere paralel olarak, yüzde 5,2 oranında büyümüştür. Böylece, 2018 yılının ilk yarısında, büyüme oranı yüzde 6,2 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılının tüm çeyrekleri ile 2018 yılının ilk çeyreğine ait büyüme oranlarında TÜİK tarafından ufak revizyonlar yapılmış olsa da, bu revizyonlar sonrasında 2017 yılı büyümesi değişmeyerek yüzde 7,4 olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH yüzde 0,9 oranında artmıştır. İkinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 8,1 büyüyen sanayi sektöründe katma değer, yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybederek yüzde 4,3 oranında büyümüştür. Böylece sanayi sektörü yılın ikinci yarısındaki yüzde 5,2 oranındaki büyümeye 0,9 puan pozitif katkı yapmıştır. İlk çeyrekte yüzde 7,2 büyüyen hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri yurtiçi talepteki görece canlılığın devam etmesi ve turizmin güçlü etkisiyle ikinci çeyrekte yüzde 6,1 (SBB hesaplaması) oranında büyüyerek GSYH büyümesine yüzde 3,9 oranında, önemli bir destek vermiştir. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,

- İlk çeyrekte yüzde 10,4 oranında büyüyen ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin ikinci çeyrekte yüzde 8,
- İlk çeyrekte yüzde 4,5 büyüyen kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 13,1,
- İlk çeyrekte yüzde 3 büyüyen finans ve sigorta faaliyetlerinin yüzde 12,1 oranlarında büyüme kaydederek hizmetler sektörü katma değerine toplamına olumlu katkıda buldukları görülmüştür. Tarım sektörü ilk çeyrekte yüzde 6,1 büyümesine karşın, ikinci çeyrekte yüzde 1,5 daralmıştır. Sektörde kaydedilen bu düşüş büyümeye 0,1 puan azaltıcı etki etmiştir.

İkinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler

Yapılmıştır;

- 2018 yılının ilk çeyreğinde yüzde 9,3 artan özel tüketim harcamaları ikinci çeyrekte öngörüler doğrultusunda yüzde 6,3 oranında artmış ve yılın ilk yarısında yüzde 7,8 oranında yükselmiştir. Yılın ilk çeyreğinde özel tüketimdeki bu artış büyümeye 3,8 puan katkı yapmıştır.
- Özel tüketim harcamaları arasında bu dönemde dayanıksız mal gruplarına dönük harcamalarında yüzde 13,1 oranında (büyümeye katkısı 2,6 puan), yarı dayanıklı mallara dönük harcamalar yüzde 7,7 oranında (büyümeye katkısı 0,5 puan) özel tüketim içinde en yüksek payı olan hizmet harcamalarında ise yüzde 2,8 oranında (büyümeye katkısı 0,8 puan) büyüme kaydedilmiştir. Dayanıklı tüketim malları harcamaları ise beklenildiği gibi ivme kaybederek bu dönemde yüzde 2,3 oranında daralmıştır.
- Kamu tüketim harcamaları 2018 yılının ilk yarısında güçlü yukarı yönlü eğilimini devam ettirmiş ve yılın birinci ve ikinci çeyreklerinde, sırasıyla, yüzde 4,9 ve yüzde 7,2 oranında artarak, 2018 yılının ilk yarısında yüzde 6,1 oranında büyümüştür. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2018 yılı ikinci çeyreğinde 1 puan katkı yapmıştır.
- Toplam sabit sermaye yatırım harcamalarında 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybedilmiş; sabit sermaye yatırımlarının yılın ilk çeyreğindeki yüzde 7,9 olan büyümesi yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,9'a gerilemiştir. Böylece, 2018 yılının ilk yarısında sabit sermaye yatırım harcamaları yüzde 5,8 oranında yükselmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları içinde ağırlıklı payı (2018 ikinci çeyrekte yüzde 61,1) devam eden inşaat yatırımları, 2018 birinci ve ikinci çeyreklerinde,

sırasıyla, yüzde 10,5 ve yüzde 6,6 oranlarında artarken, makine teçhizat yatırım harcamalarındaki artış sınırlı kalmıştır(yüzde 0,6).

- Yılın birinci çeyreğinde yaptığı 1,4 puanlık katkı ile büyümenin yüzde 23,6'sını oluşturan inşaat yatırımları yılın ikinci çeyreğinde büyümeye pozitif 1,2 puanlık katkı yaparak GSYH büyümesinin yüzde 22,5'ini oluşturmuştur. İnşaat yatırımlarının ekonomik büyümedeki önemli rolü 2018 yılı ikinci çeyreğinde devam etmiştir.
- Net mal ve hizmet ihracatı yılın ilk çeyreğinde büyümeyi düşürücü yönde yüksek düzeyde katkı verirken, ikinci çeyrekte reel mal ve hizmet ihracatının reel mal ve hizmet ithalatından daha yüksek artması dolayısıyla büyümeye pozitif katkı yapmıştır. (1 puan)
- Stok değişimlerinin büyümeye katkısı yılın ikinci çeyreğinde negatif yüzde 1,7 puan olurken; ilk yarıda stoklar büyümeye katkı yapmamıştır.
- 2018 yılının ikinci çeyreğinde GSYH deflatörü yüzde 14,4 oranında artmıştır.

Tablo.9 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, 2. Çeyrek 2018 Sonuçları

Gayrisafi Yurt içi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018					
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I ⁽ⁿ⁾	649 272	175 862	147,5	5,3
	II ⁽ⁿ⁾	734 426	204 867	164,0	5,3
	III ⁽ⁿ⁾	831 879	235 838	180,4	11,5
	IV ⁽ⁿ⁾	890 960	234 924	186,1	7,3
2018	I ⁽ⁿ⁾	787 974	206 604	158,2	7,3
	II	884 004	204 281	172,5	5,2

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Tablo10 GSYH Sektörel Büyüme Hızları

	2017					2018	
	1.Ç	2.Ç	3.Ç	4.Ç	Yıllık	1.Ç	2.Ç
Tarım	5,0	7,0	3,6	6,1	4,9	6,1	-1,5
Sanayi	6,1	5,9	15,4	9,3	9,1	8,1	4,3
İmalat Sanayii	5,6	5,9	16,8	8,8	9,1	8,7	4,7
İnşaat	5,1	5,1	18,8	6,5	9,0	6,6	0,8
Hizmetler(İnşaat Dâhil)	5,8	5,3	12,5	7,7	7,8	7,2	6,1
Toplam Tüketim	5,4	2,2	9,8	6,2	5,9	8,5	6,5
Özel Tüketim	4,5	3,1	10,3	6,3	6,1	9,3	6,3
Kamu Tüketimi	9,0	-1,8	7,6	5,9	5,0	4,9	7,2
S. S. Yatırımları	3,9	7,7	12,8	6,6	7,8	7,9	3,9
Makina Teçhizat	-10,3	-7,6	12,4	8,3	0,8	6,4	0,6
T. Nihai Yurtiçi Talep	5,0	3,7	10,6	6,3	6,4	8,4	5,7
Stok Değişimi	-2,0	-0,5	0,4	3,8	0,6	2,0	-1,7
Net İhracatın Katkısı	2,1	1,8	0,3	-3,2	0,1	-3,5	1,0
Mal ve Hizmet İhracatı	10,0	11,0	17,7	9,2	11,9	0,7	4,5
Mal ve Hizmet İthalatı	0,9	2,2	15,0	22,8	10,3	15,4	0,3
GSYH	5,3	5,3	11,5	7,3	7,4	7,3	5,2

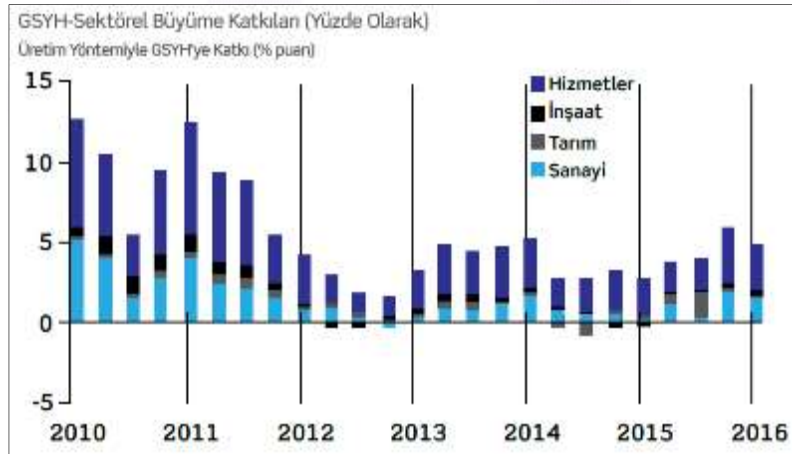
Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşamıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

Tablo11 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo12 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

Sektörler	Ciro endeksleri ve değişim oranları, Ağustos 2018 [2015=100]				
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam ciro	173,4	189,2	32,0	186,9	5,8
Sanayi	176,6	199,2	43,6	202,9	7,0
İnşaat	185,3	196,3	20,9	207,8	7,8
Ticaret	163,5	178,2	26,0	175,9	4,8
Hizmet	192,9	201,6	35,4	181,2	5,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat sektöründe takvim etkilerinden arındırılmış ciro endeksindeki artış, Mayıs 2017'ye göre yüzde 42,7 olarak gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi de bir önceki aya göre yüzde 4,3 artış olarak kayıtlara geçti. Türkiye Ekonomisi 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyüdü.

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur.

Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. Ülkemizdeki büyüme ve diğer makro ekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Sürecin dünya ekonomisindeki varlık fiyatlarına baskı oluşturacağı öngörülebilir. Diğer yandan ticaret savaşları nedeniyle artan korumacılığın küresel büyüme üzerinde negatif bir etki yaratması da beklenmelidir.

Küresel sistemik risklerdeki artış ve yaşanan diğer belirsizliklerin her ülke ekonomisinde olduğu gibi, belli bir miktarda da olsa ülkemizi etkilemesi söz konusu olabilir.

Ülkemize dönecek olursak enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet

endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasında göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir.
(Emlak Kulisi)

5.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

5.3.1.1. Türkiye Parakende Sektörü

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M' lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentnin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır.

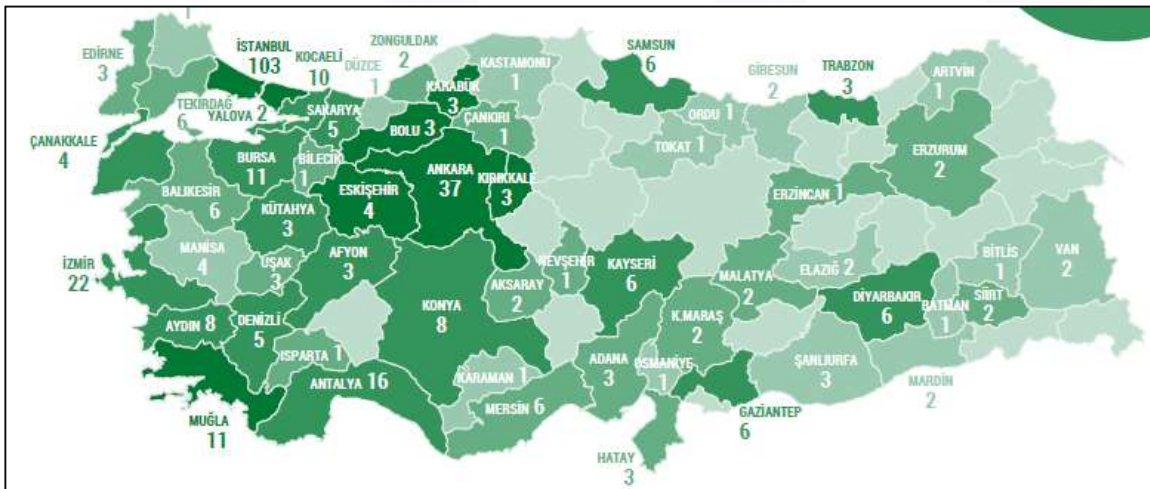
Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo13 A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Tablo14 Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası



2015 yılında yeni açılan 20 AVM ile birlikte Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 360'a, toplam kiralalanabilir alan da 10,5 milyon m²'ye ulaşmıştır.

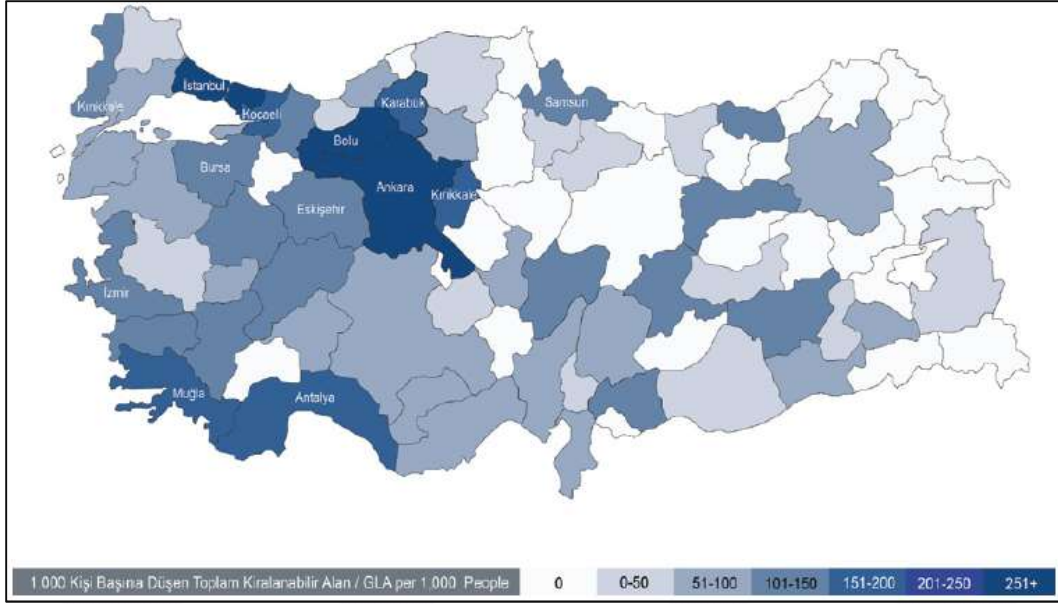
Colliers International tarafından Türkiye genelinde gelişmeye devam eden perakende sektörüne yönelik yapılan araştırmalara göre 2016 yılı üçüncü çeyrek itibariyle 2016 yılsonuna kadar toplam 9 ilde, 13 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

Yapılan analizlere, Türkiye genelindeki en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir. 2016 yılı 3.çeyrek itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 353 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.765.259 m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda 11.050.000 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %52'sini oluşturmaktadır. (Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörüne Bakış, 2016 2. Çeyrek Raporu)

Tablo15 İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan (m²/1.000 Kişi)

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m ² /1.000 kişi)							
Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons							
	İller Cities	Nüfus Population	Mevcut Stok / Current Stock				Bürüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi Gross Leasable Area (GLA) m ² /1,000 persons
			AVM Sayısı No of Shopping Centers	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)	%	
1	Bolu	291,095	4	1.13%	88,268	0.82%	303
2	İstanbul	14,657,434	113	32.01%	4,140,486	38.46%	282
3	Ankara	5,270,575	32	9.07%	1,422,671	13.22%	270
4	Kocaeli	1,780,055	11	3.12%	319,049	2.96%	179
5	Muğla	908,877	10	2.83%	151,921	1.41%	167
6	Karabük	236,978	2	0.57%	39,448	0.37%	166
7	Kırıkkale	270,271	3	0.85%	44,039	0.41%	163
8	Antalya	2,288,456	14	3.97%	362,912	3.37%	159
9	Gaziantep	1,931,836	7	1.98%	279,393	2.60%	145
10	Denizli	993,442	5	1.42%	139,840	1.30%	141
Türkiye Toplam Turkey Total		78,741,053	353	100.00%	10,765,259	100.00%	137

Tablo16 İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan Haritası

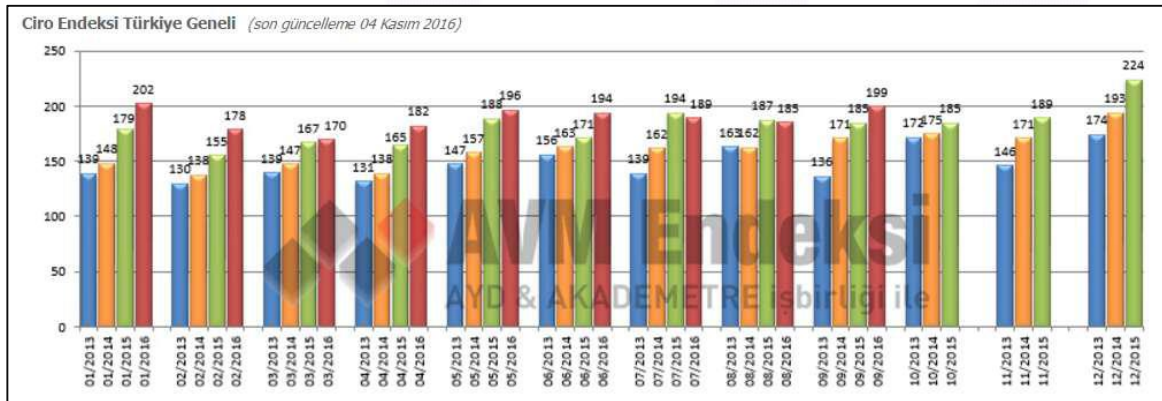


Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu kişi başına düşen toplam kiralabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 303 m² ile ilk sırada yer almaktadır. Bolu ilini, 282 m² ile İstanbul ve 270 m² ile Ankara illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralabilir alan, Türkiye geneli için ortalama 137 m²'dir. Bir önceki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Karabük ve Kırıkkale illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan bakımından 17. Sırada yer almaktadır. Ayrıca gelecek stok eklendiğinde 2019 yılı sonunda alışveriş merkezlerinin toplam kiralabilir alanının 13.050.000 m²'ye ulaşacağı beklenmektedir. (Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörüne Bakış, 2016 2. Çeyrek Raporu)

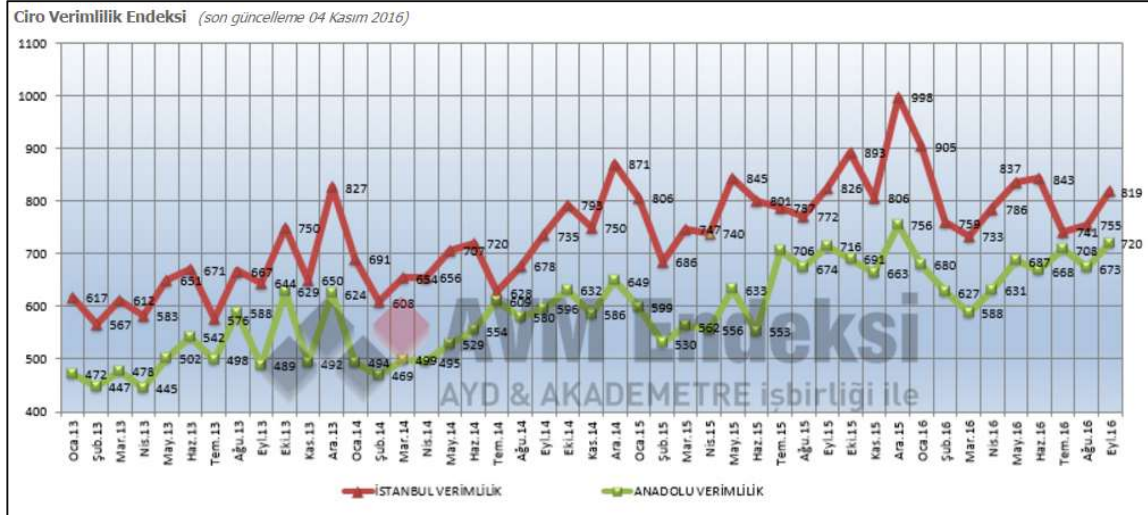
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2016 Eylül döneminde bir önceki yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında nominal yüzde 7,6'lık bir artışla 199 puana ulaştı. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 1,6 artış gösterdi. Endeks üçüncü çeyrekte 191 puana ulaştı.

Tablo17 **Ciro Endeksi Türkiye Geneli (04.11.2016)**

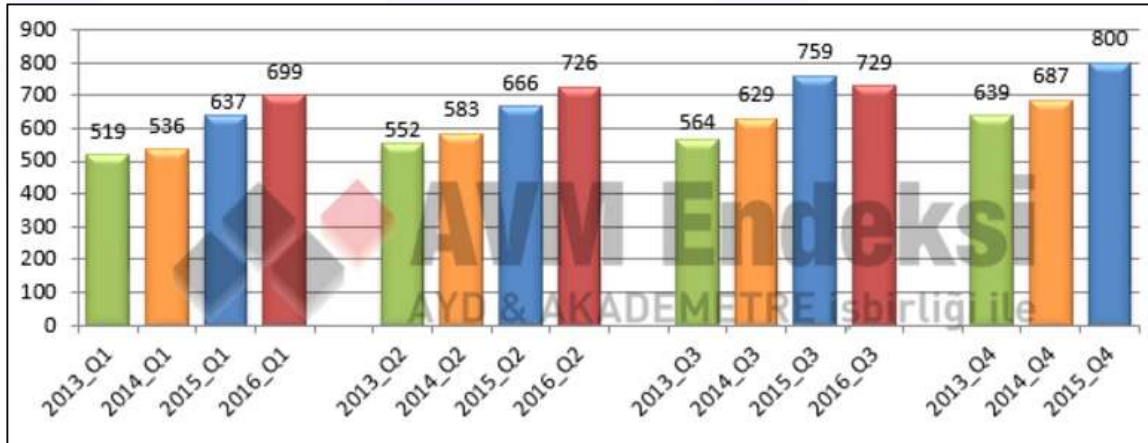


Tablo18 **Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (04.11.2016)**

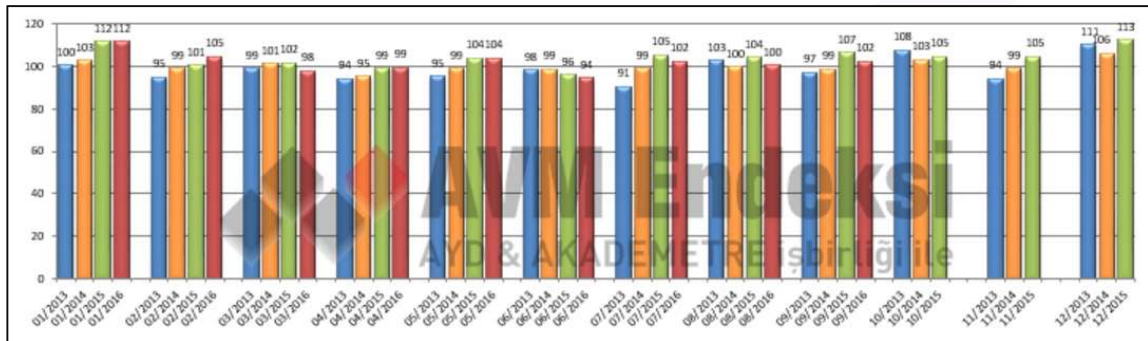


AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2016 döneminde İstanbul'da 819 TL, Anadolu'da 720 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metre kare verimliliği Eylül 2016'da 760 TL'ye ulaştı. Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda 3. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 4'lük bir düşüş yaşanmıştır. 2016 yılı 3.çeyrekte metre kare verimliliği 729 TL şeklinde gerçekleşmiştir.

Tablo19 **Ciro (TL)/m² (04.11.2016)**



Tablo20 **Ziyaret Sayısı Endeksi (04.11.2016)**



Eylül 2016 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 4,7'lik azalma yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksi üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 3,8 oranında düşüş göstermiştir.

VM Endeksi Eylül 2016 sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü "AVM endeksi Eylül 2016 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 7,6 oranında arttığını belirtmiştir. 2016 üçüncü çeyrek verilerine bakıldığında da ciro artışının yüzde 1,6 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Ard arda yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi sonrası Temmuz ve Ağustos aylarında endekste yaşanan düşüşten sonra hızla normalleşmeye dönüldüğünü ve bu bağlamda Eylül ayı ile birlikte endekste yeniden artışın başladığı gözlemlenmektedir. Eylül ayındaki artışın etkisiyle üçüncü çeyrek bazında da artış yaşandı. Perakendeci ve alışveriş merkezleri yaşanan olaylar ve turist sayısındaki düşüşlerden diğer tüm sektörler gibi olumsuz etkilendi. Kış dönemine girilen Eylül ayı aynı zamanda okula sezonu ve perakende de yeni sezonun da başlangıcıdır. Sektör açısından kış dönemi hem ziyaretçi sayısı hem de ciro açısından en verimli dönem olmaktadır. İlk gelen veriler de bu dönemi yaz sezonu ile karşılaştırıldığında yükselen ciro, metre kare verimliliği ve ziyaret sayısı ile olumlu geçirileceğine işaret etmektedir. Kategori bazlı verilerde tüm kategorilerde yükselme olmasına rağmen teknoloji kategorisindeki gerilemenin devam etmesi düşündürücü, Eylül ayı sonunda yürürlüğe giren ve kredi kartlarındaki taksit sayısını yeniden düzenleyen yönetmeliğin sektörün beklentilerini karşılayıp karşılamadığını ise ileriki dönemlerde görülebileceği" belirtilmiştir.

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

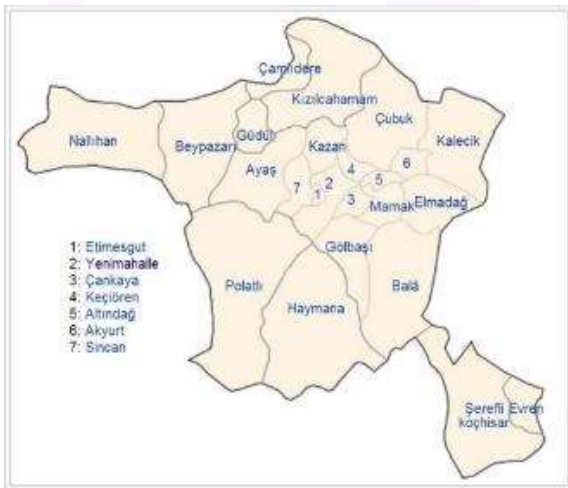
NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34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

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

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

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş 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.

5.4.2. Etimesgut İlçesi



Göksu Göleti kıyılarında yapılan teraslama çalışmaları sırasında bulunan oymataş el aletlerinin gösterdiği gibi Etimesgut, yaklaşık 40.000 yıldır insanlar tarafından yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı Kanunla ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde

Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Ankara metropolünün batı yakasında yer alan ilçede ilk yerleşim gecekondulaşma şeklinde kendini göstermiştir. Kırsal alandan gelen nüfus

hareketi ülkenin geniş bir coğrafi alanını kapsamaktadır. Mahalleleri: Ahi Mesut, Alsancak, Altay, Atakent, Ayyıldız, Bağlıca, Bahçekapı, Elvan, Erler, Eryaman, Etiler, Fatih sultan, Göksu, Güzelkent, İstasyon, Kazımkarabekir, Oğuzlar, 30 Ağustos, Piyade, Süvari, Şeker, Şht. Osmanavcı, Şeyhşamil, Topçu, Tunahan, Yavuzselim, Yeşilova, Yapraklı'dır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama

sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet taktirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- AVM'nin yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- AVM'nin büyüklük ve konum itibarıyla mahalle ölçeğinde hizmet veriyor olması,
- AVM'nin bulunduğu bölgeye yakın sayılabilecek konumda, ana arter üzerinde, kısmen il çapında hizmet veren farklı bir AVM'nin olması,
- AVM içindeki dükkanların bağımsız bölüm ölçeğinde satılmış olması sebebiyle işletme bütünlüğünün sağlanamamış olması,
- AVM' de yönetim bütünlüğünün olmaması nedeniyle kaynaklanan boşluk kayıpları.

❖ FIRSATLAR

- Yüksek yoğunluklu ve gelişen bir konut bölgesi içerisinde yer alması,
- Bölgeye metro ile ulaşım olanağının bulunması.

❖ TEHDİTLER

- İlin farklı bölgelerinde değerlemeye konu AVM'den daha büyük ölçekli AVM'lerin geliştirilmesi,
- AVM'de yönetim bütünlüğünün olmaması nedeniyle kiracı sirkülasyonunun yüksek olması,
- AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olması nedeni ile ihtiyaca yönelik revizyonların süreçlerinin tamamlanamaması,
- AVM'de profesyonel bir yönetim bulunmaması nedeniyle optimal bir marka karmasının bulunmaması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır".

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu Göksu AVM; meri imar planı şartlarına göre inşa edilmiş olup halihazırda faaliyette olan bir AVM'dir. Konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım analizi doğrultusunda tarafımıza ayrıca bir çalışma yapılmamış olup mevcut ticari fonksiyonlu kullanım durumunun verimli kullanım olduğu düşünülmektedir. AVM'deki mülkiyet yapısının farklılık arz etmesi nedeniyle yönetim bütünlüğünün sağlanamamış olduğu ve bu nedenle kiracı sirkülasyonunun yüksek olduğu görülmüştür. Konu mülkün en etkin ve verimli kullanımı için AVM'de mülkiyet bütünlüğünün sağlanması, yönetimin ve mağaza karmasının tek elden yapılması ayrıca demode hale gelmeye başlamış AVM'nin dekorasyon özelliklerinin yenilenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz aktif bir AVM bünyesinde yer almakta olup bağımsız bölüm bazında satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucu Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmıştır. İkinci yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile de satış değerleri hesaplanmış iki yöntemden elde edilen satış değerlerinin uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili pazar analizi kapsamında yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık/kiralık ve satılmış/kiralanan benzer mülkler dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için satış değeri belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, ulaşılabilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölge Toplu Konut İdaresi tarafından inşa edilmiş bir bölge olup bölgedeki yapılaşma site tarzıdır. Bölgede sitelerin arasında irili ufaklı ticari birimler yer almakta olup bölgedeki ticari faaliyet bu alanlarda gerçekleşmektedir. Aşağıdaki emsaller değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu AVM den seçilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ

	İRTİBAT	ALAN (m ²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ-TL	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m ²)
EMSAL 1	WEC Seçkin Gayrimenkul 0312 282 00 72	35	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 35 m2 alanlı dükkan 590.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 550.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	550.000	15.714
EMSAL 2	Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11	70	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin yemek katında yer alan, brüt 70 m2 alanlı dükkan 585.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 540.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	540.000	7.715
EMSAL 3	WEC Seçkin Gayrimenkul 0312 282 00 72	135	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Okyanus Plaza AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 135 m2 alanlı dükkan 765.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 700.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	500.000	5.185
EMSAL 4	Marjinal Gayrimenkul 0312 286 86 66	32	Göksu AVM'nin 1. katında yer alan (36 nolu dükkan) brüt 32 m2 alanlı dükkan 900.000 TL'den satılıktır. Pazarlık sonucunda 770.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Aylık 4.500 kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Birim Kira Değeri: 136 TL/m ²	800.000	21.389
EMSAL 5	Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 36 m2 alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucu 2.850 TL ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 79,17 TL/m ²		
EMSAL 6	Mal Sahibi 0505 906 60 09)	37	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 37 m2 alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucu 2.850 TL ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 77,03 TL/m ²	-	-
EMSAL 6	Kiracı 0546 294 83 39	29	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan (54 nolu dükkan) brüt 29 m2 alanlı dükkanın aylık 1.750 TL kira getirisi bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 60,34 TL/m ²		
EMSAL 7	Kiracı 0546 294 83 39	38	Göksu AVM'nin teras katında yer alan (112 nolu dükkan) brüt 38 m2 alanlı dükkanın aylık 1.900 TL kira getirisi bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 50 TL/m ²		
EMSAL 8	Mal Sahibi 0505 906 60 09	37	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(88 nolu dükkan) brüt 37 m2 alanlı iki cepheli dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucu 2.850 TL ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 77,03 TL/m ²		
EMSAL 9	Arı Gayrimenkul 0505 340 28 36	116	Göksu AVM'nin teras katında yer alan (113 nolu dükkan) brüt 116 m2 alanlı dükkanın aylık 2.800 TL kira getirisi bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 24.78 TL/m ²		

	İRTİBAT	ALAN (m ²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ-TL	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 10	AVM Yönetimi	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, 650.000 TL bedel ile pazarlanan (92 nolu dükkan) brüt 36 m2 alanlı dükkanın 550.000 TL bedel ile satın alındığı bilgisi edinilmiştir. Kiracıdan 3.200 TL/Ay bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 88,89 TL/m ²		15.278
Emsal 11	AVM Yönetimi	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 36 m2 alanlı dükkanın 475.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Kiracıdan, 2.850 TL/Ay bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 79.17 TL/m ²		13.194

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde yer alan emsal dükkanların satış değerleri araştırılmış olup fiyat farklarına etken faktörlerin buldukları katlar, kattaki konumları, büyüklüğü ve cephe özelliklerine bağlı reklam kabiliyetleri olduğu kanaatine varılmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar içerisinde, AVM'de belli bir mülk sahipliğine ulaşmış olan Deniz GYO'nun maliki olduğu taşınmazlara bitişik veya çok yakın konumda olan taşınmazların piyasa değeri belirlenirken sinerji değeri göz önünde bulundurulmuş olup bu durum değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

Bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmazlar için birim satış değerleri takdir edilmiş ve emsal karşılaştırma yöntemi ile satış değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo22 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
14	ZEMİN	DÜKKAN	77	11.000	847.000
16	ZEMİN	DÜKKAN	129	8.800	1.135.200
36	1. KAT	DÜKKAN	32	22.500	720.000
48	2.KAT	DÜKKAN	111	6.250	693.750
58	2.KAT	DÜKKAN	30	16.200	486.000
73	2.KAT	DÜKKAN	35	16.500	577.500
83	2.KAT	DÜKKAN	53	10.000	530.000
85	2.KAT	DÜKKAN	55	11.700	643.500
87	2.KAT	DÜKKAN	35	11.500	402.500
92	2.KAT	DÜKKAN	36	17.000	612.000
100	TERAS	DÜKKAN	36	13.200	475.200
104	TERAS	DÜKKAN	37	13.200	488.400
105	TERAS	DÜKKAN	37	14.200	525.400
117	TERAS	DÜKKAN	75	13.000	975.000
118	TERAS	DÜKKAN	36	18.000	648.000
123	TERAS	DÜKKAN	36	14.500	522.000
TOPLAM			850		10.281.450

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu çarşı içerisinde edinilen emsallerin kiralık değerleri araştırılmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir. Konu taşınmazlar; buldukları kat, kattaki konum, büyüklük, mevcut kullanım fonksiyonu ve cephe özelliği gibi faktörler dikkate alınarak şerefiylenmiştir, kira değeri analizi bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

Tablo23 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Kira Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	*KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
14	ZEMİN	DÜKKAN	77	65	5.000
16	ZEMİN	DÜKKAN	129	53	6.850
36	1. KAT	DÜKKAN	32	135	4.300
48	2.KAT	DÜKKAN	111	36	4.000
58	2.KAT	DÜKKAN	30	100	3.000
73	2.KAT	DÜKKAN	35	97,5	3.400
83	2.KAT	DÜKKAN	53	63	3.350
85	2.KAT	DÜKKAN	55	75	4.150
87	2.KAT	DÜKKAN	35	74	2.600
92	2.KAT	DÜKKAN	36	102,5	3.700
100	TERAS	DÜKKAN	36	85	3.050
104	TERAS	DÜKKAN	37	82,5	3.050
105	TERAS	DÜKKAN	37	90	3.350
117	TERAS	DÜKKAN	75	80	6.000
118	TERAS	DÜKKAN	36	110	3.950
123	TERAS	DÜKKAN	36	85	3.050
TOPLAM			850		62.800

*Değerler yuvarlatılmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup şerefiye farkları nedeni ile doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden Maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında nihai değer takdirinde Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu çarşı bloklarında edinilen emsallerin satılık ve kiralık değerleri incelenerek elde edilen kapitalizasyon oranları tabloda gösterilmiştir.

Tablo24 Kapitalizasyon Oranları

Emsal No	Kat	Alan, m ²	Satılık Değer, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Kiralık Değer, TL	Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Kapitalizasyon Oranı (R0)
Emsal 4	1.Katta	32	770.000	24.062	4.500	140.63	0,070
Emsal 10	2.Katta	36	550.000	15.278	3.200	88,89	0,069
Emsal 11	2.Katta	36	475.000	13.194	2.850	79,16	0,072

Yapılan piyasa analizi sonucu Göksu AVM'de düzenli bir alım-satım piyasası oluşmadığından kapitalizasyon oranlarının değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değerlemeye konu 16 adet dükkan perakende küçük işyeri niteliğinde olup, bu mülklerde emsal yöntemi ile beraber kira değerlerinin direk gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değer yaklaşımı yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda mülklerin büyüklük vb özelliklerine göre kira birim fiyatlarının ortalamaların 35-100 TL/m² aralığında ve kapitalizasyon oranının %6,9–%7,2 aralığında olduğu görülmüştür. Yukarıda belirtilen birim fiyatlar pazarlık öncesi birim fiyatlar olup fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı düşünülmektedir. Kira değerlerinde pazarlık payları daha düşük oranlarda gerçekleştiğinden yukarıdaki tabloda verilen satış değerlerinin pazarlık payları düşüldüğünde kapitalizasyon oranı ortalama %7 olarak hesaplanmış ve değer tespitinde bu oran kullanılmıştır. Sonuç olarak bu doğrultuda hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. AVM genelinde birleştirilerek anchor mağaza olarak kullanılacak mağazaların kiralari benzer AVM'lerle karşılaştırılarak uyumlaştırılmıştır.

Tablo25 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri

B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
14	ZEMİN	DÜKKAN	77	5.000	0,07	857.143
16	ZEMİN	DÜKKAN	129	6.850	0,07	1.174.286
36	1. KAT	DÜKKAN	32	4.300	0,07	737.143
48	2.KAT	DÜKKAN	111	4.000	0,07	685.714
58	2.KAT	DÜKKAN	30	3.000	0,07	514.286
73	2.KAT	DÜKKAN	35	3.400	0,07	582.857
83	2.KAT	DÜKKAN	53	3.350	0,07	574.286
85	2.KAT	DÜKKAN	55	4.150	0,07	711.429
87	2.KAT	DÜKKAN	35	2.600	0,07	445.714
92	2.KAT	DÜKKAN	36	3.700	0,07	634.286
100	TERAS	DÜKKAN	36	3.050	0,07	522.857
104	TERAS	DÜKKAN	37	3.050	0,07	522.857
105	TERAS	DÜKKAN	37	3.350	0,07	574.286
117	TERAS	DÜKKAN	75	6.000	0,07	1.028.571
118	TERAS	DÜKKAN	36	3.950	0,07	677.143
123	TERAS	DÜKKAN	36	3.050	0,07	522.857
TOPLAM			850	62.800		10.765.714

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilmekte, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmaktadır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerini belirlemek amacıyla yapılmış olup Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması; AVM niteliğindeki ana taşınmazda konumlu bağımsız bölüm değerlemesi amacıyla yapılmıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı tam mülkiyet yapısındadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde; "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan kira verileri doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup iki yöntem sonucu hesaplanan değerler ortalama değer lehinde uyumlaştırılarak nihai satış değerleri takdir edilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo25 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
14	ZEMİN	DÜKKAN	77	847.000	857.143	850.000	78.232
16	ZEMİN	DÜKKAN	129	1.135.200	1.174.286	1.155.000	131.064
36	1. KAT	DÜKKAN	32	720.000	737.143	730.000	32.512
48	2.KAT	DÜKKAN	111	693.750	685.714	690.000	112.776
58	2.KAT	DÜKKAN	30	486.000	514.286	500.000	30.480
73	2.KAT	DÜKKAN	35	577.500	582.857	580.000	35.560
83	2.KAT	DÜKKAN	53	530.000	574.286	550.000	53.848
85	2.KAT	DÜKKAN	55	643.500	711.429	675.000	55.880
87	2.KAT	DÜKKAN	35	402.500	445.714	425.000	35.560
92	2.KAT	DÜKKAN	36	612.000	634.286	625.000	36.576
100	TERAS	DÜKKAN	36	475.200	522.857	500.000	36.576
104	TERAS	DÜKKAN	37	488.400	522.857	505.000	37.592
105	TERAS	DÜKKAN	37	525.400	574.286	550.000	37.592
117	TERAS	DÜKKAN	75	975.000	1.028.571	1.000.000	76.200
118	TERAS	DÜKKAN	36	648.000	677.143	665.000	36.576
123	TERAS	DÜKKAN	36	522.000	522.857	520.000	36.576
TOPLAM				10.281.450	10.765.714	10.520.000	863.600

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu olan taşınmazlar "Dükkan" niteliğindedir, herhangi bir proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmaza ilişkin iskan belgesi düzenlenmiş ve tapuda kat mülkiyetine geçilerek yasal gerekliliklerin tamamının yerine getirildiği görülmüştür.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağılı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu sicilinde dükkan nitelikli olarak kayıtlı olup tapu kayıtlarında ilgili bölümde belirtilen kayıtlar yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 73, 83, 85 ve 87 numaralı bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu diğer gayrimenkullerin ise G.Y.O. portföyüne alınabilmesi için üzerlerinde bulunan ilgili takyidat kayıtlarının (ipotek, kamu haczi, kısıtlılık beyanı ve intifa hakkı) terkin edilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 16 adet "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan kamu haczi, ipotek kayıtları ve Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlı olduğunu belirten kayıtların terkin edildikten sonra ilgili gayrimenkullerin G.Y.O. portföyüne alınabileceği kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu 73, 83, 85 ve 87 numaralı bağımsız bölümlerin ise G.Y.O. portföyüne binalar başlığı altında alınmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu AVM; konumlu olduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapının fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri, mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Ayrıca ana gayrimenkul dahilinde bulunan bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğunun Deniz G.Y.O. 'ya ait olması ve geri kalan bağımsız birimlerin farklı maliklere ait olması nedeni ile işletme ve yenileme süreçlerinde olumsuzluklar yaşanmaktadır. Deniz G.Y.O. mülkiyetinde olmayan gayrimenkullerin edinimi de konu gayrimenkullere pazar değerinin üzerinde bir karşılık ödeyerek mümkün olabilmektedir. Ana gayrimenkulde bulunan bağımsız birimlerin etkin ve verimli ekonomik değerine ulaşabilmesi için işletme ve yenileme süreçlerinin tamamlanması gerektiği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde, AVM'de belli bir mülk sahipliğine ulaşmış olan Deniz GYO'nun maliki olduğu taşınmazlara bitişik veya çok yakın konumda olan taşınmazların piyasa değeri belirlenirken Uluslararası Değerleme Standartları'nda da belirtilen "sinerji değeri" göz önünde bulundurulmuş olup bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. İş bu raporda takdir edilen Pazar değeri, söz konusu gayrimenkullerin Deniz G.Y.O. tarafından satın alınması durumundaki sinerji değerini de içermektedir.

Konu gayrimenkullerin satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde pazarda son dönem gerçekleşen kiralama değerleri dikkat alınmış, kira değerlerindeki artış-çıkışlar elimine edilmeye çalışılmıştır. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerlerin ortalama değer lehinde uyumlaştırılması sonucunda nihai değer takdiri yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Sonuç olarak; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 16 adet dükkan için güncel pazar değeri, değerlendirme tarihi itibari ile K.D.V. Hariç **10.520.000.-TL (Onmilyonbeşyüzmibin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Tablo26 Nihai Değer Tablosu;

KONU TAŞINMAZLAR	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL
Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 16 adet dükkan	10.520.000	12.413.600

- Raporla belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

Celal Metehan ALBAYRAK
Aktüerya
SPK LİSANS NO: 406902
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

