

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA/ETİMESGUT/ERYAMAN MAH./ 46480 ADA 1 PARSEL

A Blok Eğitim Tesisi - C Bloкта 25 Adet Dükkan

TEMMUZ 2014
2014_400_095/4



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	12
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	12
5.2. EKONOMİK VERİLER	12
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
5.4. BÖLGE VERİLERİ	23
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	24
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	25
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	26
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	26
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	34
9. SONUÇ	35
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
RAPOR EKLERİ	36

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı A Blok Eğitim Tesisi ve C Blokta 25 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.07.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 10.07.2014
RAPORUN TARİHİ	: 16.07.2014
RAPOR NUMARASI	: 2014_400_095/4
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazların (C Blok 4 numaralı bağımsız bölüm hariç) satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 10.09.2013 tarih 2013_400_100_1 ve 10.03.2014 tarih 2014_400_31_2 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır. C Blok 4 numaralı bağımsız bölüme ilişkin 24.06.2014 tarih 2014_400_87 numaralı değerlendirme raporu düzenlenmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Harita Yüksek Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:402394 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 Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Şemsir İş Merkezi No:108/B K:8 Şişli/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı A Blok Eğitim Tesisi ve C Blokta 25 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın kira ve satış değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde A ve C Blokta kayıtlı (tapu bilgilerinde detayı verilen) toplam 26 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 1. Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ETİMESGUT
MAHALLESİ	: ERYAMAN
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 46480
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 12.290 m ²
NİTELİĞİ	: B1 BLOK-B3 BLOK BETONARME APARTMAN

Tablo 2. Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ÇİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK HİSSE ORANI
1	A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ- ANA OKULU	14800/122900	353/34898	02.07.2014	21976	(*)
2	C	ZEMİN	2	MESKEN	1444/122900	352/34873	02.07.2014	21976	(*)
3	C	ZEMİN	3	DÜKKAN	290/122900	352/34874	02.07.2014	21976	(*)
4	C	ZEMİN	4	DÜKKAN	290/122900	352/34875	02.07.2014	21976	(*)
5	C	ZEMİN	5	DÜKKAN	1443/122900	352/34876	02.07.2014	21976	(*)
6	C	ZEMİN	6	DÜKKAN	1651/122900	352/34877	02.07.2014	21976	(*)
7	C	ZEMİN	7	DÜKKAN	1313/122900	352/34878	02.07.2014	21976	(*)
8	C	ZEMİN	8	DÜKKAN	721/122900	353/34879	02.07.2014	21976	(*)
9	C	ZEMİN	9	DÜKKAN	1429/122900	353/34880	02.07.2014	21976	(*)
10	C	ZEMİN	10	DÜKKAN	290/122900	353/34881	02.07.2014	21976	(*)
11	C	ZEMİN	11	DÜKKAN	1029/122900	353/34882	02.07.2014	21976	(*)
12	C	ZEMİN	12	DÜKKAN	1314/122900	353/34883	02.07.2014	21976	(*)
13	C	1.KAT	13	DÜKKAN	1311/122900	353/34884	02.07.2014	21976	(*)
14	C	1.KAT	14	DÜKKAN	640/122900	353/34885	02.07.2014	21976	(*)
15	C	1.KAT	15	DÜKKAN	1727/122900	353/34886	02.07.2014	21976	(*)
16	C	1.KAT	16	DÜKKAN	320/122900	353/34887	02.07.2014	21976	(*)
17	C	1.KAT	17	DÜKKAN	320/122900	353/34888	02.07.2014	21976	(*)
18	C	1.KAT	18	DÜKKAN	323/122900	353/34889	02.07.2014	21976	(*)
19	C	1.KAT	19	DÜKKAN	570/122900	353/34890	02.07.2014	21976	(*)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/ SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK HİSSE ORANI
20	C	1.KAT	20	DÜKKAN	509/122900	353/34891	02.07.2014	21976	(*)
21	C	1.KAT	21	DÜKKAN	320/122900	353/34892	02.07.2014	21976	(*)
22	C	1.KAT	22	DÜKKAN	320/122900	353/34893	02.07.2014	21976	(*)
23	C	1.KAT	23	DÜKKAN	1727/122900	353/34894	02.07.2014	21976	(*)
24	C	1.KAT	24	DÜKKAN	320/122900	353/34895	02.07.2014	21976	(*)
25	C	1.KAT	25	DÜKKAN	320/122900	353/34896	02.07.2014	21976	(*)
26	C	1.KAT	26	DÜKKAN	509/122900	353/34897	02.07.2014	21976	(*)

*DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

03.07.2014 tarihinde alınan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden sağlanan TAKBİS belgesinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

*Beyan: Yönetim Planı: 21.04.2005

-Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir (14.01.2010-1427)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında: C BLOK 3, 10, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar tarihinde Deniz Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlıken 20.12.2012 tarihinde satış işlemi ile Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nde devredilmiştir.

*A BLOK 1, C BLOK 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 23 ve 26 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar 01.11.2013 tarihinde satış işlemi ile Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nde devredilmiştir.

C Blok 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, Ferhat deniz adına kayıtlı iken 26.06.2014 tarihinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışından tescil olmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkuller Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'ne ait iken Tüzel kişilik Unvan değişikliği ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olmuştur. (02.07.2014-21976)

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Etimesgut Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.07.2014 tarih 49026196/23873-2401/1998-11486 sayılı yazılarında; "85053 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılan 46480 ada 1 sayılı parselde TAKS: 0,60 KAKS:1,80 olduğu saçak seviyesi H max: Serbest olacak şekilde yapılanma koşullarının bulunduğu" denilmektedir. İlgili yazı ve çap belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Tablo 3. Ana Gayrimenkulün İmar Bilgileri

KONU GAYRİMENKUL	46480 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Kentsel Merkez
TAKS	0,60
KAKS	1,80
H maks	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 m.
Yan-Arka Bahçe Mesafesi	5'er m.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

*Değerleme konusu taşınmazlara ait 11.03.2005 tarihli onaylı mimari proje Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nde mimari proje bulunmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar konum olarak projesi ile uyumludur. Mahallinde bağımsız bölüm duvarları inşa edilmemiş olup proje kullanım alanı üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

* Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

-246 konut, 26 dükkân ve 1 anaokulu için verilmiş 15.05.2005 tarih ve 164 numaralı Yapı Ruhsatı

-Toplam 2.914,11 m² inşaat alanı ve 26 adet dükkân için verilmiş 25.01.2008 tarih ve 91 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

-Toplam 2.490,13 m² inşaat alanı ve 1 adet anaokulu için verilmiş 25.01.2008 tarih ve 92 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tablo 4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
46480	1	A	15.05.2005	164	25.01.2008	92	1	2.490,13	4A	1	2	3
46480	1	C	15.05.2005	164	25.01.2008	91	26	2.914,11	4A	1	2	3

3.6. 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 taşınmazlara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek tapu ve imar mevzuatı gereği yasal süreci tamamlanmıştır.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Etimesgut Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların imar planında son 3 yıl içerisinde her hangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

İlgili kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda tapu ve imar mevzuatı gereği yasal gerekliliklerin tümü yerine getirilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde sakınca görülmemiştir.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Erzurum Kongresi Caddesi No:17 (C Blok) ve No:19 (A Blok) posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Metrokent – B Konutları dahilinde yer alan taşınmazlar Göksu Parkı'ndan güney yönünde 800 metre ilerlendiğinde sağ kolda yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede çok katlı yapılaşma dokusu hakimdir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge düzenli yapılaşmış konut bölgesi olarak gelişme göstermekte olup bölgede yeni konut inşa faaliyetlerinin sürdüğü ve bölgede gelişimin hızlı bir şekilde devam ettiği gözlemlenmiştir. Gelişimle beraber artan nüfusa paralel olarak bölgeye yapılan metro ulaşım yatırımının bölgeye ayrıca hareketlilik katacağı düşünülmektedir.





4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parselde 12.290 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan toplam 5 adet bloktur. Konu parselde; tapuda B1, B2 ve B3 olarak kayıtlı 3 adet konut bloğu, C blok olarak kayıtlı 1 ticaret merkezi ve A blok olarak kayıtlı 1 eğitim tesisi- Anaokulu nitelikli- yapılar yer almaktadır.

B1, B2 ve B3 bloklar konut nitelikli olup halihazırda kullanılır durumdadır. A blok olarak adlandırılan anaokulu ve C blok olarak adlandırılan ticaret bloğu halihazırda natamam durumda olup kullanılmamaktadır.





Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselde kat irtifakına esas mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımları tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5. Taşınmazların Yer Aldığı Parseldeki Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	(+) KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	2	1
B1	18	123
B2	1	0
B3	18	123
C	2	26
TOPLAM		273

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Ticaret Merkezi (C Blok) 1 bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. C Blokte 26 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiş olup bağımsız bölüm dağılımları tabloda gösterilmiştir.

Tablo 6. A ve C Blok Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	KAT	FONKSİYON	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	Bodrum Kat	Personel Odası, Mutfak, Tesisat Odası, Temizlik Odası, Tesisatçı Odası, Soğuk Depo, WC'ler Ve Sığınak	1
	Zemin Kat	Spor Alanı, Sinema, 4 Adet Oyun Odası + Yatakhane, 2 Adet İzleme Odası, WC'ler, Öğretmen Odası, Yemekhane, Veli Bekleme Kısmı, Müdür Odası Ve Sekreter Odası	
	1.Normal Kat	4 Adet Oyun Odası + Yatakhane, 2 Adet İzleme Odası ve WC	
C	Bodrum Kat	Dükkanlara Ait Depolar, Sığınak, WC ve Merkezi Teshin	26
	Zemin Kat	12 Adet Dükkan	
	1.Normal Kat	14 Adet Dükkan	

4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu blokların yapısal özelliklerine ilişkin bilgiler tabloda gösterilmiştir.

Tablo 7. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

		A BLOK	C BLOK
Yapı Tarzı	:	Betonarme	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A	4A
Yapının Yaşı	:	5	5
Yapı Nizamı	:	Blok	Blok
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası -	Dış cephe boyası
Kat Sayısı	:	3	3
Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1	26
Otopark	:	Açık otopark	Açık otopark
Güvenlik	:	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Yangın tesisatı	:	Mevcut	Mevcut
Isınma sistemi	:	Merkezi ısınma sistemi	Merkezi ısınma sistemi
Asansör	:	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Su Deposu	:	Mevcut	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Şebeke	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke	Şebeke
Su	:	Şebeke	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke	Şebeke

4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı blokların dış cephesi tamamlanmış olup iç dekorasyonu yapılmamıştır. Binanın inşaatı tamamlandıktan beri kullanılmadığı, C blok iç mekanda bağımsız bölümlerin bölmelerinin inşa edilmediği görülmüştür.

Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına ait bilgiler aşağıda sunulmuştur. Binalardaki işletme bütünlüğü düşünülerek bağımsız bölümlerin mimari proje kullanım alanlarına bina ortak alanından dağıtılan paylar katılarak brüt kullanım alanları hesaplanmıştır.

Tablo 8. A Blok Kullanım Alanları

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)				
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ- ANAOKULU	716,70	1.204,96	568,47	2.490,13	2.490,13

Tablo 9. C Blok Kullanım Alanları

SIRA NO	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)					
					BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ALANI (m ²)	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
1	C	ZEMİN	2	MESKEN	73,76	53,51		127,27	63,08	190,35
2	C	ZEMİN	3	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
3	C	ZEMİN	4	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
4	C	ZEMİN	5	DÜKKAN	73,76	53,47		127,23	63,06	190,29
5	C	ZEMİN	6	DÜKKAN	59,00	86,56		145,56	72,14	217,70
6	C	ZEMİN	7	DÜKKAN	58,08	57,72		115,80	57,35	173,15
7	C	ZEMİN	8	DÜKKAN	36,86	26,74		63,60	31,52	95,12
8	C	ZEMİN	9	DÜKKAN	73,74	52,26		126,00	62,45	188,45
9	C	ZEMİN	10	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
10	C	ZEMİN	11	DÜKKAN	36,88	53,80		90,68	44,94	135,62
11	C	ZEMİN	12	DÜKKAN	58,08	57,75		115,83	57,39	173,22
12	C	1.KAT	13	DÜKKAN	36,88		78,70	115,58	57,28	172,86
13	C	1.KAT	14	DÜKKAN			56,44	56,44	27,97	84,41
14	C	1.KAT	15	DÜKKAN	36,86		115,35	152,21	75,44	227,65
15	C	1.KAT	16	DÜKKAN			28,23	28,23	13,99	42,22
16	C	1.KAT	17	DÜKKAN			28,23	28,23	13,99	42,22
17	C	1.KAT	18	DÜKKAN			26,03	26,03	14,12	40,15
18	C	1.KAT	19	DÜKKAN			50,22	50,22	24,89	75,11
19	C	1.KAT	20	DÜKKAN			44,85	44,85	22,23	67,08
20	C	1.KAT	21	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
21	C	1.KAT	22	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
22	C	1.KAT	23	DÜKKAN	36,86		115,41	152,27	75,47	227,74
23	C	1.KAT	24	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
24	C	1.KAT	25	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
25	C	1.KAT	26	DÜKKAN			44,85	44,85	22,23	67,08
TOPLAM					580,76	518,58	701,19	1.800,53	893,54	2.694,07

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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir. ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal

genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Tablo 10. IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
GELİŞMİŞ ÜLKELER	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
EURO BÖLGESİ	-0,5	1,2	1,5
ALMANYA	0,5	1,7	1,6
FRANSA	0,3	1,0	1,5
İTALYA	-1,9	0,6	1,1
İSPANYA	-1,2	0,9	1,0
KANADA	2,0	2,3	2,4
JAPONYA	1,5	1,4	1,0
BİRLEŞİK KRALLIK	1,8	2,5	2,5
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

Tablo 11. IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3
ÇİN	7,7	7,5	7,3
HİNDİSTAN	4,4	5,4	6,4
RUSYA	1,3	1,3	2,3
BREZİLYA	2,3	1,8	2,7
MEKSİKA	1,1	3,5	3,5
GÜNEY KORE	3,0	3,7	3,8
GÜNEY AFRİKA	1,9	2,3	2,7
ENDONEZYA	5,8	5,4	5,8
TÜRKİYE	4,3	2,3	3,1

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

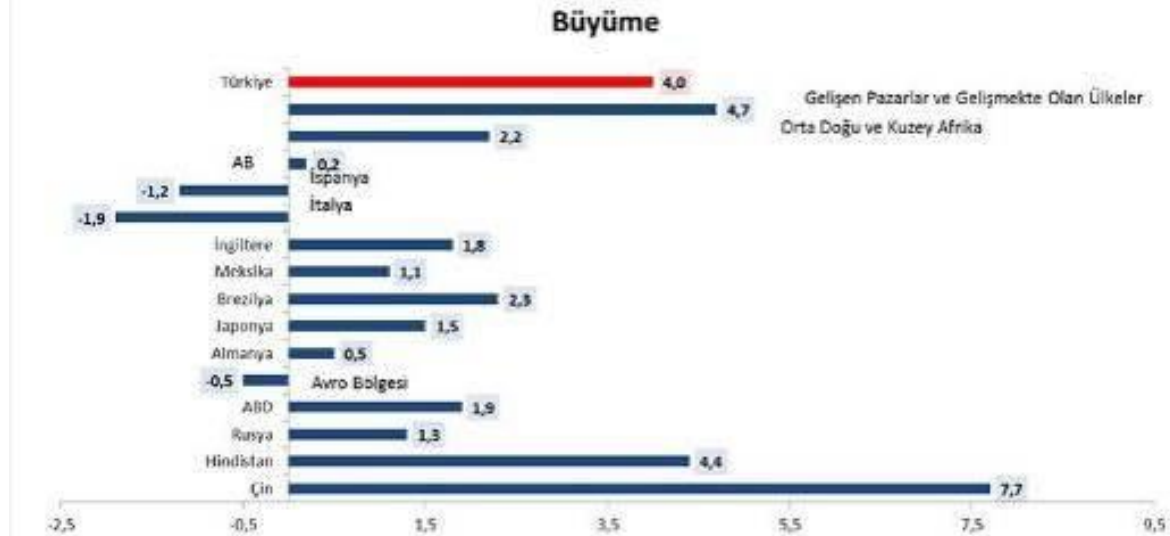
Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.2.1 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

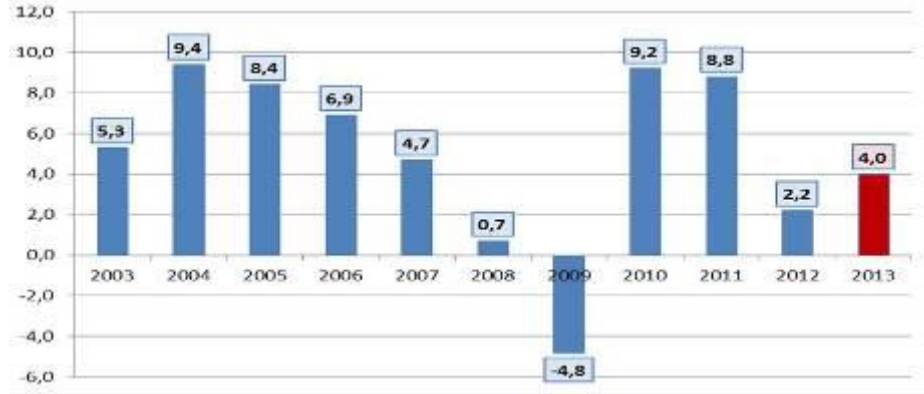
Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2013)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2013)

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir.

Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları

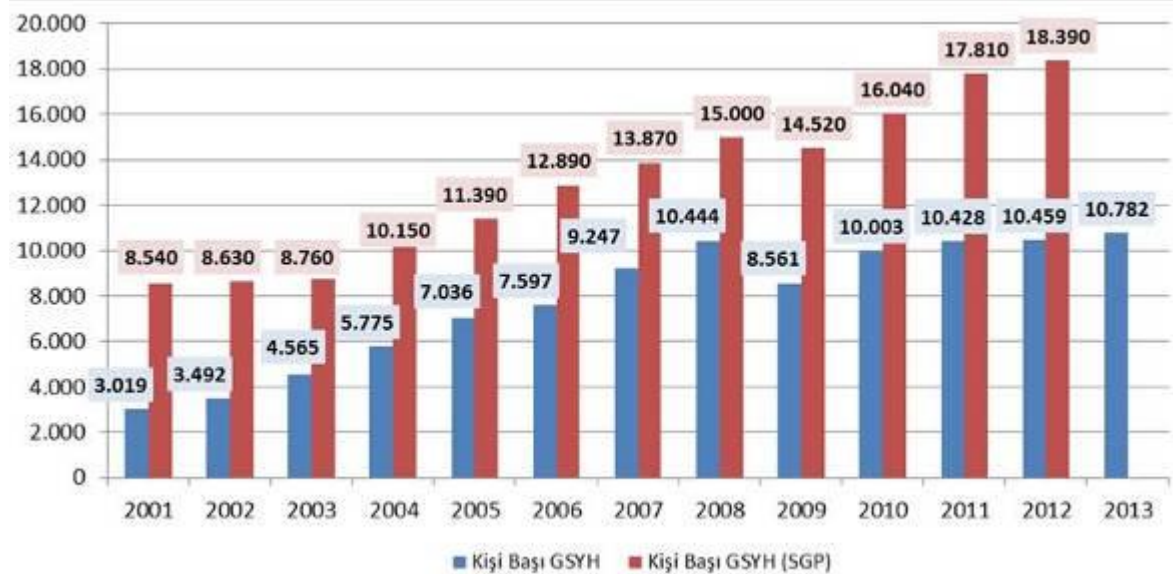


Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile

"madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur. ¹

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

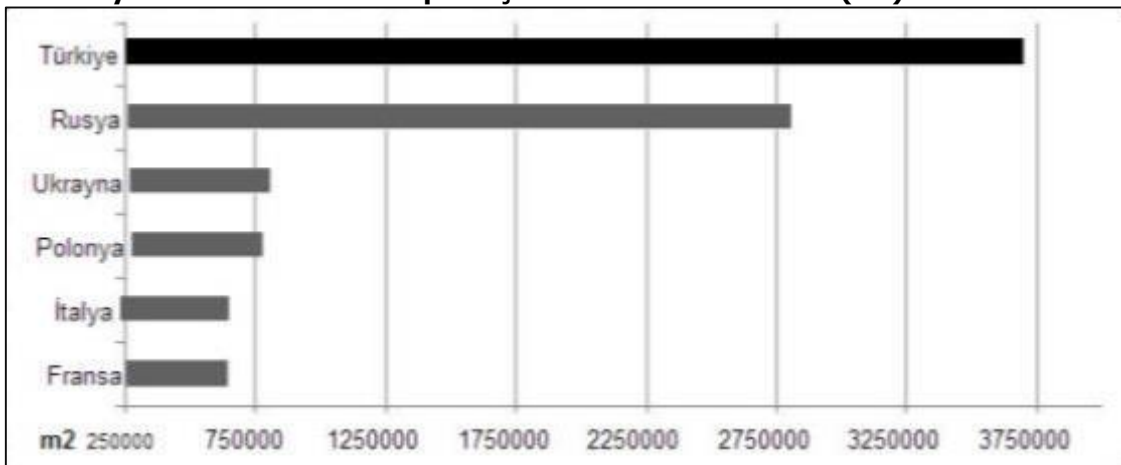
¹ Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da, % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

5.3.1. TÜRKİYE'DE PERAKENDE SEKTÖRÜ

1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM'lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour'lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM'ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise 'kule tipi' denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM'nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM'leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM'ler mimari anlamda çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamda da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM'ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM'lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM'lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM'leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı halini almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM'lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM'ler de oluşmaya başlamıştır.

Dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmeti şirketlerinde olan CBRE'nin araştırmalarına göre Türkiye, 2012 ve 2013 yılında AVM inşaatı konusunda dünyada ilk sırada yer alan ülkedir. 2013 yılında 3,7 milyon metrekarelik alışveriş merkezi inşaat alanıyla ilk sıraya yerleşen Türkiye'yi 2,8 milyon metrekarelik alan ile Rusya takip etmektedir.

Grafik 4 2013 yılında Ülke Bazında Yapım Aşamasındaki AVM Arazisi (m²)



Kaynak: CBRE (2013)

AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

2012 Aralık verileri çerçevesinde hazırlanan Aralık ayı endeksini paylaşan AYD, Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeks seviyesi 2011 yılı Aralık ayına göre %18,1'lik artış göstererek 170 puana ulaştığını ve bu değer son üç yılın en yüksek seviyesinde olduğunu açıklamıştır. AYD, Aralık ayı raporunda 2012'de açılan 21 AVM ile sektöre toplam 750.000 m² eklenerek Türkiye genelinde toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m²'ye ulaştığı belirtilmiştir. Verilere göre 8,3 milyon m² toplam AVM kiralanabilir alanının %39'u 101 AVM ile İstanbul'da, %61'i ise 209 AVM ile Anadolu'da yer almaktadır. 310 AVM'de toplam 8,3 milyon m² kiralanabilir alan ile 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 106 m²'dir. Türkiye'de 81 ilin 53'ünde AVM bulunmaktadır. 2013'te açılan 25 yeni AVM ile sektöre 1,1 milyon m² daha kiralanabilir alan eklenmiş ve toplam kiralanabilir alanın 9,4 milyon m²'ye ulaşmıştır.

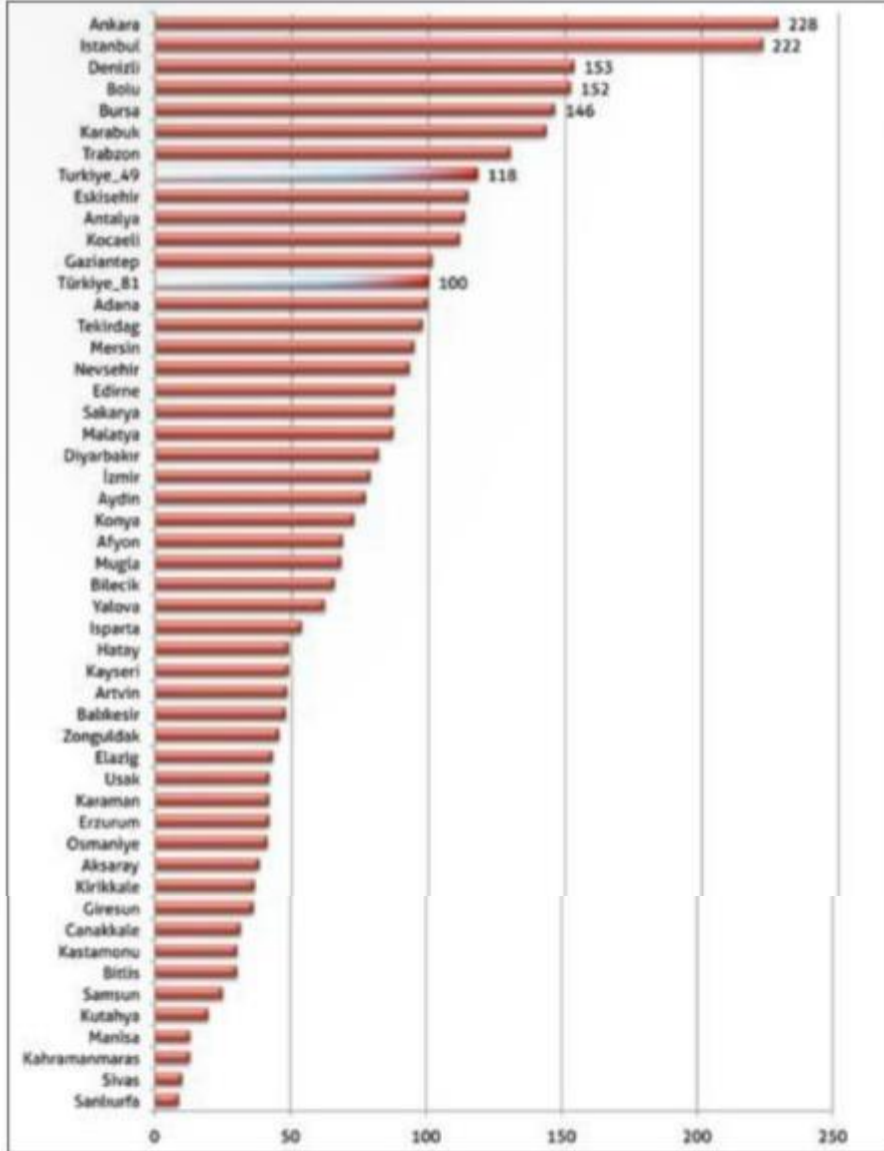
2014'te 30, 2015'te ise 26 yeni AVM açılışıyla 2015 yılı itibarıyla 13 milyon 249 bin 913 metrekare kiralanabilir alana sahip 110 AVM'nin açılması beklenmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında toplam 2 milyon 872 bin 725 metrekare kiralanabilir alan sunarken, 2014 yılı itibarıyla kapanan ve fonksiyonunu yitirmiş AVM sayısı 24 adettir. Bu AVM'ler: İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 9, Anadolu Yakası'nda 2, Ankara'da 4, Kocaeli 1, Sivas 1 ve Van'da ise yaşanan deprem nedeniyle kapanan 1 adet AVM bulunmaktadır.

Türkiye'de AVM sayısı son 10 yılda yüzde 400 oranında artış göstermiştir (**AVM sayısının 62'den 310'a çıkması**) 2015 yılına gelindiğinde kiralanabilir AVM alanı 13 milyon metrekareyi geçmesi beklenmektedir. Şuan Türkiye'de 54 ilde AVM varken 2015 yılında AVM açılan il sayısının 60'a yükselmesi hedeflenmektedir. Son on yılda artan AVM sayısı ile birlikte AVM'lerin kiralama alanı büyüklükleri ortalama 30 bin metre kareyken, 2013 senesinde açılan AVM'lerin ortalama büyüklüğü ise 40 bin metrekareye yaklaşmış durumdadır.

Tablo 12. IMF'in Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Format	Proje Tipi	Toplam Kiralanabilir 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- +

Grafik 5 Türkiye'deki Alışveriş Merkezleri Dağılımı (m²/1000 insan)



Kaynak: Turcsih Council Of Shopping Center (2012)

Perakende Yoğunluğu

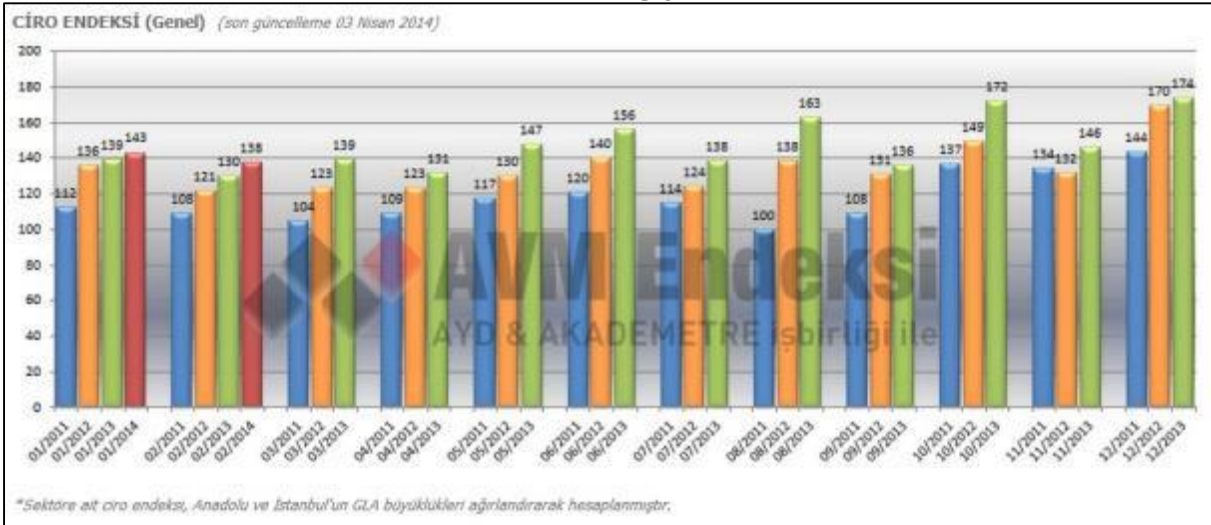
Türkiye'de 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yıl sonunda 2013 yıl sonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 272 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

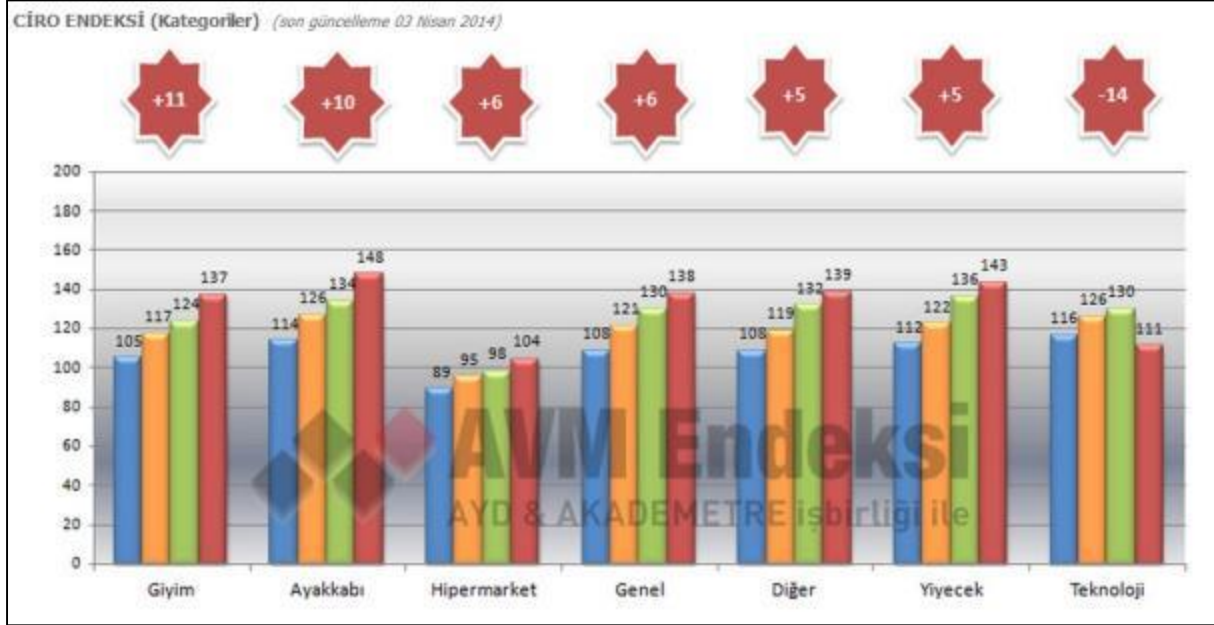
Grafik 6 Türkiye'deki Perakende Yoğunluğu (m²/1000 insan)

Perakende Yoğunluğu (1,000 kişi başına düşen m ²)			
	2012 Sonu	2013 Sonu	2016 Sonu
Ankara	251	272	277
İstanbul	254	253	316
Karabük	186	215	206
Bolu	171	182	292
Antalya	120	163	146
Eskişehir	114	156	147
Muğla	136	148	159
Gaziantep	103	145	140
Bursa	143	142	186
Kayseri	122	136	126
Türkiye	114	126	150

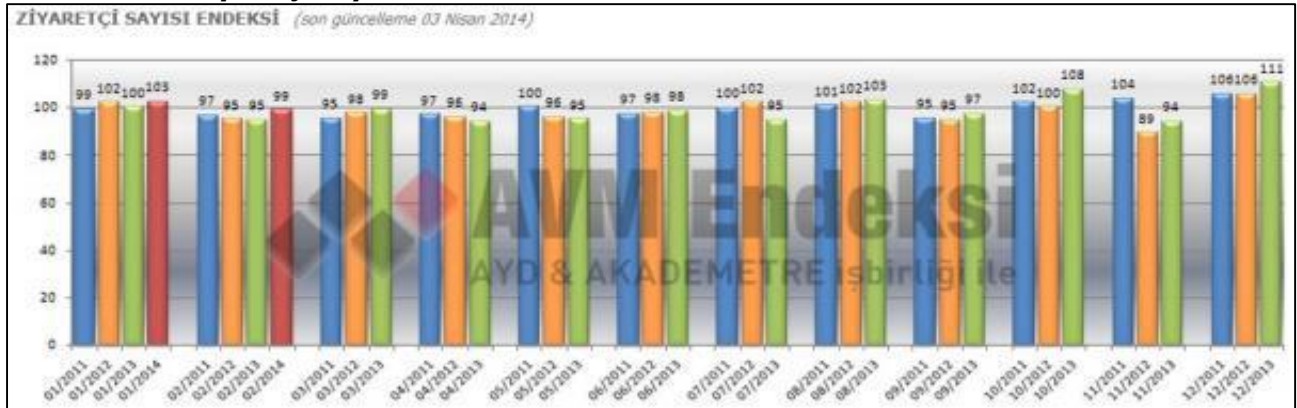
Kaynak: Jones Lang LaSalle

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan ve her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre 2014 Şubat ayı ciro endeksi 2013 Şubat ayına göre %6,1 artarak 138 puana yükselmiştir.

Grafik 7 Yıllara Göre Ciro Endeksindeki Değişimler


Grafik 8 Sektörlere Göre Ciro Endeksi


Bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında Şubat ayında teknoloji kategorisindeki taksit sayısı kısıtlaması nedeniyle bu kategoride %14'lük düşüş kaydedilmiştir. Diğer tüm kategorilerde 2013 yılının Şubat ayı ile karşılaştırıldığında ciro endeksinde artış olan 2014 Şubat ayında; giyimde %11, ayakkabı-çantada %10, hipermarket ve genel alanlarda %6, yiyecek ve diğer* kategorilerinde ise %5 artış olduğu tespit edilmiştir (*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır).

Grafik 9 Ziyaretçi Sayısı Endeksi


Bir önceki dönemin aynı ayına göre ziyaret sayısı endeksinde, %4'lük bir artış gözlenmiştir.

Grafik 10 Türkiye’de Kiralanabilir Alana Göre AVM Yoğunlukları Haritası


Kaynak: AYD-Akademetre Research (2013)

Tablo 13. Ankara Genelindeki AVM’ler

ANKARA'DAKİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ		13	Ankara BAUHAUS AVM	26	Ankara Malltepe Park AVM
1	Ankara 365 Alışveriş Merkezi	14	Ankara Bilkent Ankuva AVM	27	Ankara MDC Turkmall Forum Etlik AVM
2	Ankara ACİTY Alışveriş Merkezi	15	Ankara CarrefourSA AVM	28	Ankara Panora Alışveriş Merkezi
3	Ankara Akvaryum Outlet Alışveriş Merkezi	16	Ankara CEPA AVM	29	Ankara Parabol Yaşam ve AVM
4	Ankara ANATOLIUM Alışveriş Merkezi	17	Ankara Çayyolu Gordion AVM	30	Antares Alışveriş ve Yaşam Merkezi
5	Ankara ANKAmall Alışveriş Merkezi	18	Ankara Contour AVM	31	Atakule
6	Ankara Bilkent Ankuva Alışveriş Merkezi	19	GALLERIA Alışveriş Merkezi	32	Bağlıca - Arasta Alışveriş Merkezi
7	Ankara Anse Ev Gereçleri Alışveriş Merkezi	20	GORDION Alışveriş Merkezi	33	Cepa Alışveriş Merkezi
8	Ankara Arcadium Alışveriş Merkezi	21	Ankara Göksu Park AVM	34	Migros Alışveriş Merkezi Akköprü AVM
9	Ankara Armada alışveriş merkezi	22	Ankara Karum İş Merkezi	35	Minasera Alışveriş Merkezi
10	Ankara Batikent Carrefour AVM	23	Ankara Kentpark AVM	36	Optimum Outlet Center
11	Ankara Bayraktar Tower iş ve AVM	24	KOÇTAŞ Alışveriş Merkezi	37	Yapı Kredi Koray Çankaya AVM
12	FORUM Alışveriş Merkezi	25	FTZ Alışveriş Merkezi	38	VEGA Alışveriş Merkezi

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli 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

Coğrafi Konum:



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki kent; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük kentidir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında

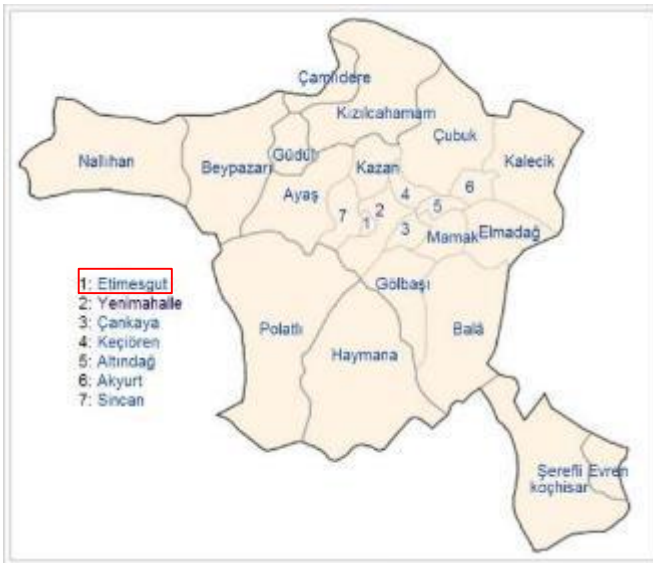
Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlıdır.

Nüfus:

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 86 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2013 yılında 5 milyon 45 bin 83 kişiye yükselmiştir. Ankara 76 milyon 667 bin 864 kişilik ülke nüfusunun %6.6'sına barındırmaktadır.

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

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, Eriyer, Eryaman, Etiler, Fatih Sultan, Göksu, Güzelkent, İstasyon, Kazım Karabekir, Oğuzlar, 30 Ağustos, Piyade, Suvari, Şeker, Şht.Osmanavcı, Şeyhşamil, Topçu, Tunahan, Yavuzselim, Yeşilova, Yapraklıdır.

5.4.3. Eryaman Mahallesi

Eryaman Ankara'nın batısında yer alan Etimesgut ilçesine bağlı bir mahalledir. Bölgede, imarlı yapılaşma 1990'lı yıllarda kooperatif şeklinde başlamış olup 2005'ten sonra TOKİ tarafından yüksek katlı konutlar yapılmıştır.

Eryaman'ın nüfusu sürekli devam eden toplu konut çalışmaları nedeniyle her yıl artmaktadır. Ankara şehir merkezine 25 km İstanbul Yolu üzerinden otomobil ile ortalama 20-25 dakikada ulaşılabilir. Mahalle sınırlarında bulunan Göksu Parkı Ankara'nın en önemli dinlenme yerlerindedir.

Kentsel alt yapı, donatı, ulaşım ve alışveriş olanakları açısından orta düzeyde olan bölge orta gelir grubuna, villalar bölgesi ise orta ve üstü gruplara hitap etmektedir. Son yıllarda Göksu Park çevresinde lüks konut projelerin yapılması, sosyal donatıların iyileştirilmesi ve son olarak Şubat 2014 tarihinde bölgeye metro hattının gelmesi ile birlikte bölgeye olan talepte bir artış gözlenmiştir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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

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 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

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 değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan 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 piyasadan 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 ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

➤ GÜÇLÜ YANLAR

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde konumlu olması
- Metronun 2. Etap Durağı karşısında yer almaları

➤ ZAYIF YANLAR

- Binaların inşa edildiğinden beri boş olarak durması
- Ticaret fonksiyonlu C Blok yapısının çok bağımsız bölümlü dükkan olarak projelendirilmiş olması ancak ölçek sorunu nedeni ile mevcut fonksiyonu kira kabiliyetinin düşük olması

➤ FIRSATLAR

- Yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde yer alması nedeniyle A ve C blokların mülkiyet yapısının aynı grupta/tam mülkiyette olması nedeniyle büyük alan kullanımı gerektiren fonksiyonlara birlikte kiraya verilebilir durumda olmaları,
- Gayrimenkullerin karşısında konumlu inşaatı bitmiş metro durağının faaliyete geçmesi ile (metro şubat 2014'te hizmete açılmıştır) bölgeye olan talebin hızlı bir şekilde artacağı ve bu artışın gayrimenkule olan talebi olumlu yönde etkileyeceği öngörüsü

➤ TEHDİTLER

- İlin farklı bölgelerinde daha nitelikli ve daha büyük AVM'ler yer alması

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 ulaştırıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“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. (UDS Madde 6.4)

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,

Konu gayrimenkuller ticari kullanıma yönelik olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Konumu ve bölgenin gelişim potansiyeli itibari ile ticari amaçlı kullanımının etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Ancak değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu binanın küçük ölçekli bir Alış-Veriş Kompleksi olması, büyük ölçekli komplekslerin çekim gücünün daha yüksek olması nedeni ile yapının tamamının tek bir kullanıcı tarafından kullanılmasının (büyük ölçekli süpermarket, sağlık tesisi, spor tesisi, eğitim tesisi vb.) daha etkin ve verimli bir kullanım olacağı düşünülmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Konu gayrimenkullerin değer tespitinde emsal karşılaştırma ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmış, iki yöntemden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdir edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede satılık ve kiralık emsal dükkanlar araştırılmış ve bu taşınmazların satış devir hızı incelenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Taşınmazların bulunduğu bölge toplu konut idaresi 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 bu ticari birimlerden seçilmiştir.

- ✓ **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede metro istasyonu karşısında, benzer özelliklere sahip 74 m² dükkan 975.000 TL bedelle satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim satış değeri: 13.175 TL/m²** (ACEDEY EMLAK: 0312 283 31 14)
- ✓ **Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede metro istasyonu karşısında, çarşı içine cephe benzer özelliklere sahip 93 m² dükkan 850.000 TL bedelle dükkan satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim satış değeri: 9.139 TL/m²** (ACEDEY EMLAK: 0312 283 31 14)
- ✓ **Emsal 3.** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede AVM içinde zemin katta 30 m² dükkan 160.000 TL bedelle satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim satış değeri: 5.333 TL/m²** (ÜNSAL EMLAK: 0312 247 12 47)
- ✓ **Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede çarşı içinde zemin katta 220 m² dükkan 1.300.000 TL bedelle dükkan satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim satış değeri: 5.909 TL/m²** (ROYALTY EMLAK: 0312 283 70 75)
- ✓ **Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki AVM'de 1. Normal katta 75 m² dükkan 600.00 TL bedelle satılıktır. **Birim satış değeri: 8.000 TL/m²** (Elif Emlak: 0312 280 16 00)
- ✓ **Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 4.500 m² kullanım alanlı eğitim tesisi olarak kullanmaya uygun komple bina aylık 50.000 TL bedelle kiralıktır. **Birim kira değeri: 11,11 TL/m²** (ÇİZGİSEL EMLAK: 0312 283 31 14)
- ✓ **Emsal 7:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 2.500 m² kullanım alanlı eğitim tesisi olarak kullanmaya uygun 2 katlı natamam bina aylık 45.000 TL bedelle kiralıktır. **Birim kira değeri: 18 TL/m²** (BORSEM EMLAK: 0312 279 33 55)
- ✓ **Emsal 8:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 16.700 m² kullanım alanlı 3 katlı iş merkezi olarak inşa edilmiş bina aylık 180.000 TL bedelle kiralıktır. **Birim kira değeri: 10,78 TL/m²** (EMLAK MARKETİ: 0312 247 37 63)
- ✓ **Emsal 9:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 630 m² kullanım alanlı natamam ticari olarak kullanmaya uygun villa aylık 7.500 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. **Birim kira değeri: 11,90 TL/m²** (DOĞANAY GAYRİMENKUL: 0312 377 11 32)

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede satılık ve kiralık emsal dükkanlar araştırılmıştır. Bölgedeki benzer özellikteki çarşı niteliğindeki AVM'lerde birim fiyatların değişmesinin AVM içinde bulunduğu kat ve müşteri potansiyeli gibi faktörlere bağlı olduğu gözlenmiştir. Bölgede metro durağına cepheli dükkanların birim fiyatlarının 13.000-14.000 TL/m² aralığında olduğu, büyük ölçekli kullanımı olan mülklerin ise 2.250-3.500 TL/m² aralığında satışa çıkarıldığı edinilen bilgilerdir. Bölgede kira birim fiyatları ortalamaları ise 11-18 TL aralığındadır. Belirtilen birim fiyatlar pazarlık

öncesi birim fiyatlar olup birim fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı öngörülmektedir.

Değerlemeye konu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Blok iskan almış ve inşaatı iç mekanlar hariç tamamlanmış olmasına rağmen henüz faaliyete geçmemiştir. Aşağıdaki tabloda birlikte satış / kiralama kabiliyetlerinin daha yüksek olması nedeniyle blok tamamı için değer takdir edilmiştir. (C Blok 25 adet bağımsız bölüm içermekte olup 1 numaralı bağımsız bölüm Denizbank AŞ'ne aittir). Ayrıca C Blok içerisindeki dükkanların mevcut durum itibari ile ileri kaba düzeyinde olması çarşının ölçeği nedeniyle ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde satılmasının güç olacağı düşünülmektedir.

Tablo 14. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı (Gayrimenkullerin tamamlanmış olması durumunda blok tamamı)

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE ALANI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ TL
A	1	ANAOKULU	2.490,13	1.400	3.486.182
C	1 ila 26	DÜKKAN	2.914,04	2.000	5.828.080

Denizbank AŞ mülkiyetindeki 1 numaralı bağımsız bölüm için öngörülen maksimum satış değeri olarak 400.000 TL minimum satış değeri ise 200.000 TL olarak öngörülmüştür. C blok toplam değerinden ortalama alınarak 300.000 TL olarak çıkarılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. C Blok payının toplam satış değeri ise **5.528.080 TL** olarak öngörülmüştür.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Blok kira ve satış değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup kat mülkiyetli olmaları nedeni ile arsa payı değeri belirlenmesinin pazarı yansıtmayacağı düşünüldüğünden Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi konu gayrimenkullerin bugünkü inşaat seviyesi ile değerlerinin hesaplamak amacı ile kullanılmıştır.

Konu gayrimenkuller için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olmakla birlikte ince yapı inşaatı tamamlanmamış olup binalar uzun süredir boş durumdadır. Konu gayrimenkullerin kiralama kabiliyetlerinin olması için binaların, iç ince işçilik dışında, dış cephelerinin, elektrik ve mekanik sistemlerinin de yenilenmesi gerekecektir.

Konu gayrimenkullerin yenilenmesi ve tamamlanması için gerekli maliyet analizi tabloları aşağıda sunulmuştur. Bölgede yapılan incelemede konu taşınmazların ayrı ayrı kiralanmaları dışında 7.2 başlığında açıklandığı gibi eğitim, sağlık gibi sektörlere blok ölçeğinde kiralanmalarının daha verimli olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle Maliyet analizinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim maliyetleri hakkında tebliğ" III B Yapı Grubunda tanımlı "Sağlık Ocakları, Kamu Sağlık Dispanserleri" ile "Temel Eğitim Okulları" birim maliyeti olan 650 TL/m² esas alınmış olmakla birlikte özel eğitim yada sağlık

alanı olarak kamu alanlarından daha lüks malzeme ve işçilik kullanılabileceği öngörüsü ile piyasa koşullarına yaklaşılmaya çalışılmıştır.

Tablo 15. Maliyet Tablosu (A BLOK)

ANAOKULU (A BLOK)				
Arsa Alanı				1,480 m ²
Zemin Altı Alanlar				716.70 m ²
Zemin Üstü Alanlar				1,773.43 m ²
Toplam İnşaat Alanı				2,490.13 m ²
Bina Taban Alanı				1,204.96 m ²
Peyzaj Alanı				275.04 m ²
BİNA MALİYETİ				
Zemin Altı Alanlar	716.70	m ²	240 USD/m ²	172,008 USD
Zemin Üstü Alanlar	1,773.43	m ²	340 USD/m ²	602,966 USD
Elektro-Mekanik	2,490.13		80 USD/m ²	199,210 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				974.185 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Peyzaj Maliyeti	275.04	m ²	70 USD/m ²	19,253 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				993.437 USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri			3.50%	34,096 USD
Yasal İzinler ve Harçlar			4.50%	43,838 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER				77.935 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				1.071.372 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				2.271.309 TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, USD/m²				430 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL/m²				912 TL
GERÇEKLEŞEN MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri				34,096 USD
Yasal İzinler ve Harçlar				43,838 USD
Bina Kaba İnşaat	2,490.13	m ²	200 USD/m ²	498,026 USD
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET				575,961 USD
TOPLAM KALAN MALİYET				495,411 USD
TOPLAM KALAN MALİYET				1.050.272 TL

Tablo 16. Maliyet Tablosu (C BLOK)

TİCARET BLOĞU (C BLOK)				
Arsa Alanı				1,915 m ²
Zemin Altı Alanlar				1,047.35 m ²
Zemin Üstü Alanlar				2,274.28 m ²
Toplam İnşaat Alanı				3,321.63 m ²
Bina Taban Alanı				1,167.00 m ²
Peyzaj Alanı				748 m ²
BİNA MALİYETİ				
Zemin Altı Alanlar	1,047.35 m ²	240 USD/m ²		251,364 USD
Zemin Üstü Alanlar	2,274.28 m ²	340 USD/m ²		773,255 USD
Elektro-Mekanik	3,321.63	80 USD/m ²		265,730 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				1.290.350 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Peyzaj Maliyeti	748.00 m ²	70 USD/m ²		52,360 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				1.342.710 USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3.50%		45,162 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		4.50%		58,066 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER				103.228 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				1.445.938 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				3.065.388 TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, USD/m²				435 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET, TL/m²				923 TL
GERÇEKLEŞEN MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri				45,162 USD
Yasal İzinler ve Harçlar				58,066 USD
Bina Kaba İnşaat	3,321.63 m ²	200 USD/m ²		664,326 USD
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET				767.554 USD
TOPLAM KALAN MALİYET				678.384 USD
TOPLAM KALAN MALİYET				1.438.173 TL

Değerleme konusu gayrimenkullerden, A Blok olarak adlandırılan Anaokulunun kiralanabilmesi için 1.050.272 TL, B Blok olarak adlandırılan ticaret bloğunun kiralanabilmesi için eksik imalat ve yenilemeler için 1.438.173 TL inşaat maliyeti yapılması gerektiği öngörülmüştür.

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 iki değerlendirme yönteminden biri olarak 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 taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan veriler doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup her iki yöntemle değerler desteklenmiştir.

Bölge yapısı ve taşınmazların mevcut durumu dikkate alınarak birlikte kiralanmaları durumunda kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizinde izlenen yol esas alınarak taşınmazların birlikte kira kabiliyetinin daha yüksek olduğu kanaati ile blok bazında A Bloкта proje fonksiyonu "Anaokulu" olarak sınırlı olduğundan birim değer 7,00 TL/m² C Bloкта fonksiyon ticaret olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile 10,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo 17. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı (Tamamlanmış durumda blok tamamı)

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE ALANI	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA BİRİM KİRA DEĞERİ TL/m ² /Ay	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA AYLIK GELİR TL/Ay	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA YILLIK GELİR TL/YIL	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA SATIŞ DEĞERİ TL
A	1	ANAOKULU	2,490.13	7.00	17,431	209,171	2.988.156
C	1 ila 26	DÜKKAN	2,914.04	10.00	29,140	349,685	4.995.497
A VE C BLOK TAMAMI TOPLAM					46,571	558,856	7.983.653
C BLOK 1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM					2,600	31,200	400.000
DENİZ GYO MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR					43,971	527,656	7.583.653

Denizbank AŞ mülkiyetindeki 1 numaralı bağımsız bölümün farklı bir alıcı için tek başına kira/satış kabiliyeti düşük olarak öngörülmekle birlikte yukarıdaki tabloda 1 numaralı bağımsız bölüm için öngörülebilecek maksimum kira/satış değeri olarak takdir edilmiştir.

Tablo 18. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı (Tamamlanmış durumda bağımsız bölüm bazında)

BLOK	KAT NO	B.B NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (M ²)			TOPLAM ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ TL/m ² /Ay	TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	Kap Oranı, RO	BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/m ²	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA SATIŞ DEĞERİ, TL	KALAN MALİYET TL	BUGÜNKÜ İNŞAAT SEVİYESİ İLE SATIŞ DEĞERİ, TL
				BODRUM	ZEMİN	NORM AL KAT								
A	ZEMİN	1	ANAOKULU	716.70	1,204.96	568.47	2,490.13	10.04	25,000	0.100	1,205	3.000.000	1.076.139	1.923.862
C	ZEMİN	1	DÜKKAN	59.00	86.44		145.44	17.88	2,600	0.078	2,750	400,000	49,553	350,447
C	ZEMİN	2	DÜKKAN	73.36	53.51		127.27	20.43	2,600	0.078	3,143	400,000	43,363	356,637
C	ZEMİN	3	DÜKKAN		25.59		25.59	39.08	1,000	0.078	6,252	160,000	8,719	151,281
C	ZEMİN	4	DÜKKAN		25.59		25.59	39.08	1,000	0.075	6,252	160,000	8,719	151,281
C	ZEMİN	5	DÜKKAN	73.76	53.47		127.23	20.44	600	0.080	3,065	390,000	43,349	346,651
C	ZEMİN	6	DÜKKAN	59.00	86.56		145.56	24.05	3,500	0.082	3,524	513,000	49,594	463,406
C	ZEMİN	7	DÜKKAN	58.08	57.72		115.80	19.86	2,300	0.079	3,022	350,000	39,455	310,545
C	ZEMİN	8	DÜKKAN	36.86	26.74		63.60	18.08	1,150	0.077	2,830	180,000	21,669	158,331
C	ZEMİN	9	DÜKKAN	73.74	52.26		126.00	17.86	2,250	0.083	2,587	326,000	42,930	283,070
C	ZEMİN	10	DÜKKAN		25.59		25.59	39.08	1,000	0.083	5,666	145,000	8,719	136,281
C	ZEMİN	11	DÜKKAN	36.88	53.80		90.68	17.09	1,550	0.083	2,481	225,000	30,896	194,104
C	ZEMİN	12	DÜKKAN	58.08	57.75		115.83	17.27	2,000	0.083	2,504	290,000	39,465	250,535
C	1.KAT	13	DÜKKAN	36.88		78.70	115.58	13.84	1,600	0.083	2,007	232,000	39,380	192,620
C	1.KAT	14	DÜKKAN			56.44	56.44	24.81	1,400	0.084	3,544	200,000	19,230	180,770
C	1.KAT	15	DÜKKAN	36.86		115.35	152.21	14.78	2,250	0.081	2,194	334,000	51,860	282,140
C	1.KAT	16	DÜKKAN			28.23	28.23	30.11	850	0.082	4,428	125,000	9,618	115,382
C	1.KAT	17	DÜKKAN			28.23	28.23	30.11	850	0.082	4,428	125,000	9,618	115,382
C	1.KAT	18	DÜKKAN			26.03	26.03	30.73	800	0.080	4,610	120,000	8,869	111,131
C	1.KAT	19	DÜKKAN			50.22	50.22	24.89	1,250	0.081	3,704	186,000	17,111	168,889
C	1.KAT	20	DÜKKAN			44.85	44.85	24.53	1,100	0.080	3,679	165,000	15,281	149,719
C	1.KAT	21	DÜKKAN			28.22	28.22	30.12	850	0.082	4,429	125,000	9,615	115,385
C	1.KAT	22	DÜKKAN			28.22	28.22	30.12	850	0.082	4,429	125,000	9,615	115,385
C	1.KAT	23	DÜKKAN	36.86		115.41	152.27	14.78	2,250	0.072	2,463	375,000	51,880	323,120
C	1.KAT	24	DÜKKAN			28.22	28.22	30.12	850	0.082	4,429	125,000	9,615	115,385
C	1.KAT	25	DÜKKAN			28.22	28.22	30.12	850	0.082	4,429	125,000	9,615	115,385
C	1.KAT	26	DÜKKAN			44.85	44.85	24.53	1,100	0.080	3,679	165,000	15,281	149,719
TOPLAM							4,436		65,400			9.066.000	1.739.156	7.326.844
DENİZ GYO MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR TOPLAM							4,290		62,800			8.666.000	1.689.603	6.976.397

Değerleme konusu gayrimenkuller uzun süreden beri iskanlı olmalarına rağmen boş kalmıştır. Bu durum dikkate alındığında genel olarak ticari ünitelerdeki ölçek sorunu nedeniyle kiralanamadığı uygun pazar koşullarında yukarıdaki tabloda verilen kiralara ile kiralanabileceği ancak bu durumda da boşluk/kira kayıplarının yüksek olacağı öngörülmektedir. Konu iki bloğun blok tamamında kira kabiliyetinin daha yüksek olacağı düşünüldüğünden birlikte kiralamaya ilişkin de Pazar araştırılmış ve mevcut Pazar

koşullarında Tablo 18’de verilen değerlerle blok bazında kiralanmasının daha kısa sürede gerçekleştirileceği öngörülmektedir.

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 değeri belirlemek amacıyla yapılmış olup Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Değerleme konusu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Bloкта kira değeri tamamlanmış ve kiralanabilir olmaları dikkate alınarak öngörülmüştür.

Satış değeri öngörüsü tamamlanmış olmaları ve mevcut inşaat seviyesi dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak sonuç değere ulaşılmıştır. 1 numaralı bağımsız bölüm Denizbank A.Ş. mülkiyetinde olup aynı grup olduğundan birlikte tasarruf edilebileceği düşünülmektedir. Bu nedenle tüm hesaplar blok bütününe birlikte tasarrufu esas alınarak yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda verilen değerler blok tamamı ve tamamlanmış olmaları durumu için takdir edilmiştir.

Tablo 19. Uyumlaştırma Tablosu (Tamamlanmış olması durumunda blok tamamı)

BLOK ADI	SATIŞ DEĞERİ (EMSA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ) TL	SATIŞ DEĞERİ (DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ-BLOK TAMAMI) TL	SATIŞ DEĞERİ (DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ-BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖLÇEĞİ) TL	DENİZ GYO MÜLKİYETİNDEKİ ALANLAR UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL
A	3.486.182	2.988.156	3.000.000	3.300.000
C	5.528.080	4.595.497	5.666.000	5.550.000
TOPLAM	9.014.262	7.583.653	8.666.000	8.850.000

Uyumlaştırma, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer mülk kiralamalarında yeterli ve tutarlı veriye ulaşılamamış olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerler lehinde yapılmıştır.

Tablo 20. Değerleme Tablosu (Tamam/natamam inşaat/yenileme seviyesi ile)

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE ALANI	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ TL/m ²	TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDA SATIŞ DEĞERİ, TL	BUGÜNKÜ İNŞAAT SEVİYESİ İLE SATIŞ DEĞERİ, TL
A	1	ANAOKULU	2,490.13	1.050.272	3.300.000	2.249.728
C	2 ila 26	DÜKKAN	2,768.60	1.438.173	5.550.000	4.111.827
TOPLAM			5,258.73	2.488.445	8.850.000	6.361.555

Değerleme konusu Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ mülkiyetindeki; A Blok bugünkü inşaat seviyesi ile satış değeri, **2.249.728 TL** C Blok (Denizbank AŞ mülkiyetindeki 1 numaralı bağımsız bölüm hariç) bugünkü inşaat seviyesi ile satış değeri, **4.111.827 TL** olarak öngörülmüştür. (7.3.2 Maliyet Analizi ile hesaplanan inşaat ve yenileme maliyetleri düşüldükten sonra)

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşmıştır.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu binanın arkasındaki metro durağı Şubat 2014 tarihi itibarıyla faaliyete geçmiştir. Bu durumun gayrimenkullere olan talebi arttıracacağı ve talebin kira ve satış fiyatlarını olumlu yönde etkileyeceği öngörülmektedir.

Aşağıda bulunan Nihai Değer Tablosundaki "Kira Değeri" sütunundaki değer "7.3.2 Maliyet Oluşumları Analizi"nde tanımlanan imalatın tamamlanması ile kiralanabilir hale gelmesi durumu için takdir edilmiştir.

Kira Değeri takdiri, konu gayrimenkullerin 7.2. başlıklı "En Etkin En verimli Kullanım Analizi" başlığında açıklandığı gibi taşınmazlardaki kira ve boşluk kayıplarını minimize etmek amacı ile gayrimenkullerin blok tamamı için kiralanabilirliği dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Toplam satış değeri ise konu gayrimenkullerin bugünkü inşaat seviyesi için takdir edilmiş değerleridir. Gayrimenkullerin tamamlanmış/yenilenmiş olmaları durumundaki değerleri 8.1 başlıklı "Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi" maddesinde verilmiştir.

Tablo 21. Nihai Değer Tablosu (Rapor tarihindeki inşaat seviyesi ile)

ADA	PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	*KİRA DEĞERİ (TL/AY)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) K.D.V. HARİÇ	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) %18 K.D.V. DAHİL
46480	1	A	1	17.431	2.249.728	2.654.679
46480	1	C	2 İla 26	26.540	4.111.827	4.851.956
TOPLAM				44.921	6.361.555	7.506.635

*Tamamlanmış olması durumu için takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ, TL

6.361.555 TL (ALTİMİLYONÜÇYÜZALTMİŞBİRBİNBEŞYÜZELLİBEŞ TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK

Harita Yüksek Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ
TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaysız - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 46480/1
Zemin No	: 4142027	Yüzölçüm	: 12.290,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ETİMESGUT	Ana Tas. Nitelik	: B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Kurum Adı	: Etimesgut TM.	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / ZEMİN / - (Bağ. Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ERYAMAN Mah.	Arsa Pay/Payda	: 14800/122900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Eğitim Tesisi - Ana Okulu
ÇİH / Sayfa No	: 353 / 34898		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005		-	-

Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

13

Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih 14/01/2010 Süre:))

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
273027364	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - - -	02/07/2014 - 21976-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malîmeler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142204
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etimesgut TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevki :
 Çizim / Sayfa No : 352 / 34873
 Kayıt Durumu : Aktif

Ada Parsel : 46480/1
 Yataklık : 12.290,00 m2
 Ana Tap, Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş-E.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 2)
 Arsa Payı/Payda : 1444/122900
 Bağ. Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepsiz - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALINI : 21.04.2005		-	--
Beyan/AT	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih:14/01/2010 Şere.)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Payı/Payda	Mirrekkare	Falısma Sebepsiz - Tarih - Yev.	Terkin Sebepsiz - Tarih - Yev.
23002350	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM GİRİŞİM ŞİRKETİ	TAM			Fazlel Kısıllıkların Ömrün Değilliliği - - - 02/07/2014 - 21976-	

Rapor Sayısı: İK-43194

Devlet Dairesi

Kayıma Uygunluk

09.07.2014



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4186453
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etilmesgüt İM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mersii :
 Çlt / Sayfa No : 352 / 34874
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46450/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m²
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Beketleme Ağırtman
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ Böl No: 3)
 Arsa Pay/Payda : 290/122900
 Bağ. Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Blđ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI - 21.04.2006			

Rapor Tarihi / Saab : 03.07.2014 13:44

26

[Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:14/01/2010 Stare:)]

14/01/2010 - 1427

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eliirliđi No	Hisse Pay/Payda	Metreblare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
273027411	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Temel Kaptılırların Unvan Deđiřliđi - (02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142205
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Etmesgut TM
Makale / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 352 / 34875
Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parod : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ Döl No: 4)
Arsa Payı/Payda : 290/122900
Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan : Y.PALNI ; 21.04.2005		-	-
(Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:14/01/2010 Sözce))		14/01/2010 - 1427	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Eborlğı No	Hisse Payı/Payda	Metrekaire	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
27245292	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAKİ			Satış - 26/09/2014 - 21060-	-

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (AKİF/Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142206
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etimesgut TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevki :
 Çift / Sayfa No : 352 / 34876
 Kayıt Durum : Aktif

Adı/Pared : 454804
 Yüzölçüm : 12.200,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş -İ.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ.Böl.Nor.5)
 Arsa Payı/Payda : 1443/129600
 Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ / Açıklama	Mallik / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan Y.PALNI : 21.04.2005			--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:14/01/2010 Şube.)		14/01/2010 - 1427	--

Report Tarihi / Saati : 01.07.2014 11:44

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mallik	E.Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
273027562	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		02/07/2014 - 21976.	02/07/2014 - 21976.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142207
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Korumu Adı : Etimesgut TM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 352 / 34877
Kayıt Durumu : AKİF

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçümü : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Beşerhane Apartmanı
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ. Böl.No: 6)
Arsa Payı/Payda : 1651/122900
Bağ. Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y PALNI : 21.04.2005			--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Büyük Tarih:14/01/2010 Site)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Merchane	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027365	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			1427 Kısıtlı Uruvan Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (AKTİF) Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142208
 İl / İlçe : ANKARA/ETMESGUT
 Kurum Adı : Etmesgut TM
 Mühürle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevki :
 ÇH / Sayfa No : 352 / 34878
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parcel : 46489/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ Böl.No: 7)
 Arsa Payı/Payda : 1313/122900
 Bağ.Böl. Nitelik : DCOKKAN



Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Y PALNI : 21.04.2005		.	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:14-01-2010 Süre:)			14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	MetreLare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
279027359	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1AM		İzuel Kayıtların Ünvan Değişikliği - . . .	
					02.07.2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4224937
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Korum Adı : Etimesgut TM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 353 / 34879
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tas. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş -B.R.No : C / ZEMİN / - (Bağ.Böl No 8)
Arsa Pay/Payda : 721/122900
Bağ.Böl. Nitelik : Dükkan

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			
	Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih 14.01/2010 Strc:3		14.01/2010 - 1427	

Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

31

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
273027422	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAN:			Tüzel Kişilerin Devran Değişikliği - . . .	
					02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142209
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGUT
Karar Adı : Etimesgut 7M
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevdi :
Çhr / Sayfa No : 353 / 34880
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Taş. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Girdi -B.R.No : C / ZEMİN /- (Bağ.Bel.No: 9)
Arsa Pay/Payda : 1429/122900
Bağ.Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş.Bİ/ Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan Y.PALMI : 21.04.2005		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat maliklerine geçmiştir (Bağlama Tarih:14/01/2010 Sıra:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BELGELERİ

Sistem No	Mallik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	MetreKare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
272027361	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Orvan Değişikliği . . .	02/07/2014 - 21976-



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaysız - ŞBİ var.)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4186454
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Etimesgut TİM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevlâit :
C/İT / Sayfa No : 253 / 34881
Kayıt Durum : AKİF

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-33 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriy.-B.R.No : C / ZEMİN / - (Bağ. Böl.No: 10)
Arsa Payı/Payda : 290/122900
Bağ. Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İd	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y. PALNI : 21.04.2005			--
	Beyan/AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Diploma Tarihi:14/01/2010 Sare.)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
275027412	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1,000		02/07/2014 - 21976-	



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4186455
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Emlakgüt İM
Muhale / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
CH / Soyfa No : 353 / 34882
Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 11)
Arsa Pay/Payda : 1029/122900
Bağ. Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ / Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan : Y.PALINI : 21.04.2005		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 14/01/2010 Süre:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mallık	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metre/kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027357	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tuzel Kişiliklerin Üzvan Değişikliği . . .	02/07/2014 - 21976-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142210
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı : Etimesgut TM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
C/İ / Sayfa No : 353 / 34883
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parçesi : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-33 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / ZEMİN / - (Bağ Böl.No: 12)
Arsa Payı/Payda : 1314/22900
Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALIN: 21.04.2005		-	--
Beyan(AT Ba gıymmekulian mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih: 14/01/2010 Şire)			14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehbertiği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkia Sebabi - Tarih - Yev.
279027360	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM		Tüzel Kuruluşların Uyvan Değışikliğı - - -	02/07/2014 - 21976-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akdif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142211
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etimesgut TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevki :
 Cilt / Sayfa No : 353 / 34894
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 13)
 Arsa Pay/Payda : 1311/122900
 Bağ.Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			
)	Beyan/AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 14/01/2010 Satış)		14/01/2010 - 1427	

Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

18

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metresare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027358	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tuzel Kişiliklerin Orvan Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4186456
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etimesgut TM
 Mühürle / Köy Adı : ERYAMAN Mh.
 Mevki :
 CB / Sayfa No : 353 / 3-885
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş-RR.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 14)
 Arsa Payı/Payda : 640/122500
 Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tersin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			--
)	Beyan/AT Ba. gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlamı Tarih 14/01/2010 Süre)		14/01/2010 - 1427	--

Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:54

28

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tersin Sebebi - Tarih - Yev.
273027569	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Davran Değişikliği - 02.07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142212
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Etimesgut TM
Muhalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cih / Sayfa No : 353 / 34886
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Taş. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 / - (Bag.Böl.No: 15)
Arsa Payı/Payda : 1727/122900
Bag.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALİNİ : 21.04.2005		-	-
)	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih:14/01/2010 Sıra:))		14/01/2010 - 1427	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metre/kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terhis Sebebi - Tarih - Yev.
275027366	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 02.07/2014 - 21976-	- -

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kan Mülkiyeti
Zemin No : 4142213
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kısım Adı : Etilmesgüt TİM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 353 / 34887
Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 464801
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Etil-B3 Bloş Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 1 / - (Bağ. Böl. No. 16)
Arsa Pay/Payda : 320/122900
Bağ. Böl. Nitelik : DÜKKAN



Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

19

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Anlatıma	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005		.	..
	(Beyan/AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 14/01/2010 Süresi:))		14/01/2010 - 1427	..

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
275027413	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/AM		Tazel Kayıtların Uyvan Değişikliği - . . . 02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142214
İl / İlçe : ANKARA/TİMMESGUT
Kurum Adı : Etimesgut TM
Mihalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevsiti :
Çhr. / Sayfa No : 353 / 34888
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parset : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tas. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C/1/- (Bağ.Böl.No: 17)
Arsa Payı/Payda : 320/122900
Bağ.Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALANI : 21.04.2005			--
	Beyan(AT İbu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 14/01/2010 Sıra:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrebare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
275027414	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - - - 02/07/2014 - 21976-	



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Mallikler için Detayımız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142215
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Karum Adı : Etimesgut TM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevkii :
ÇİB / Sayfa No : 353 / 34889
Kayıt Durum : Akif

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tas. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Beceereme Apartmanı
Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 18)
Arsa Payı/Payda : 323/122900
Bağ.Böl. Nitelik : DUKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan : Y.PALNI : 21.04.2005		.	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlangıç Tarih:14/01/2010 Sıra:1)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BELGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Payı/Payda	Merrekare	Eđlime Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
273027419	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			İzlet Kısıklıkların Uyarın Deđiřildiđi . . .	02/07/2014 - 21976-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4186457
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Elmesgüt TM
Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cih / Sayfa No : 353 / 34890
Kayıt Durum : Akif

Ada/Parcel : 4648071
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş-İ.B.R.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 19)
Arsa Payı/Payda : 570/122500
Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş.Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			--
	Beyan(A/T) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:14/01/2010 SİTCE)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Merrecikare	Falınma Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027368	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAMİ		Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142312
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etimesgut TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevkii :
 ÇHR / Sayfa No : 353 / 34891
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş -İ.B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 20)
 Arsa Pay/Payda : 509/122900
 Bağ. Böl. Nitelik : DÜKKAN

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞA	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih:16/01/2010 Süre:))		16/01/2010 - 1427	

Rapor Tarihi / Saati : 05.07.2014 11:44

21

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merreka	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
27302/429	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tuzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - SBI var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142313
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜZ
Kurum Adı : Eİmesgüz TM
Muhale / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
CIB / Sayfa No : 353 / 34892
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1

Yüzölçüm : 12.290,00 m2

Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman

Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 21)

Arsa Pay/Payda : 320/122900

Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005		*	--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 14/01/2010 Şarh:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehirciği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273021415	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			İbraz Kapıların Uzman Değişikliği - - - 02/07/2014 - 21976.	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4142314
 İl / İlçe : ANKARA/ETMESGUT
 Kurum Adı : EİMEGUT TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevki :
 CBR / Sayfa No : 353 / 34893
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 22)
 Arsa Pay/Payda : 320/122900
 Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN



Rapor Tarihi / Saati : 03.07.2014 11:44

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005			--
	Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:14/01/2010 Süre:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027416	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/AM		İznel Kısıtlıların Unvan Değişikliği : - - - 02/07/2014 - 21976-	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4142315
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Etimesgut TM
Muhalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 353 / 34894
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 46480/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 23)
Arsa Pay/Payda : 1727/125000
Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ / Açıklama	Malik / Lehîdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan Y.PALINI : 21.04.2005		-	-
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih:14/01/2010 Sıra:))		14/01/2010 - 1427	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Misreklere	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027367	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Üzre: Kipçiklerin Unvan Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	-



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaysız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 4185458
 İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
 Kurum Adı : Etmesgut TM
 Mahalle / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 353 / 34895
 Kayıt Durum : Akrif

Ada/Parsel : 46480/1
 Yüzölçüm : 12.290,00 m2
 Ana Tıp. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No. 24)
 Ana Pay/Payda : 320/122900
 Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN



Rapor Tarihi / Saati : 05.07.2014 11:44

29

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ / Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan Y.PALANI : 21.04.2005		-	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi: 4.01.2010 Sıra:))		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mallik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
273027417	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Fiziki Kısıtların Unvan Değişikliği - 02.07/2014 - 21976.	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Mallikler için Detaylız - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4186459
H / İnce : ANKARA/ETİMESGUT
Kurum Adı : Etimesgut TİM
Mühürle / Köy Adı : ERYAMAN Müh.
Mevki :
C/İ / Sayfa No : 353 / 34896
Kayıt Durumu : AKİF

Adı/Parsel : 46180/1
Yüzölçüm : 12.290,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apatman
Blok/Kat/Girip -B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 25)
Arsa Payı/Paydu : 320/122900
Bag. Böl. Nitelik : DOKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALANI : 21.04.2005		-	-
	Beyan/A.T Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:14/01/2010 Stora)		14/01/2010 - 1427	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mallik	Elibirliği No	Hisse Payı/Paydu	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
273027418	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM		Fizel Kısıllıkların Unvan Değişikliği . . . 02/07/2014 - 21976	



Rapor Tarihi / Sayı : 05.07.2014 / 11-44

30

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 4186460
İl / İlçe : ANKARA/ETİMESGÜT
Kurum Adı : Etimesgu TM
Muhalefe / Köy Adı : ERYAMAN Mah.
Mevkii :
Çift / Sayfa No : 351 / 3-897
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parcel : 4648071
Yüzölçüm : 12.250,00 m2
Ana Tap. Nitelik : B1 Blok-33 Blok Betonarme Apartman
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 1 / - (Bağ.Böl.No: 26)
Arsa Pay/Payda : 509/122900
Bağ.Böl. Nitelik : DÜKKAN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PALNI: 21.04.2005		-	--
)	Beyan/AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat malikiyetine geçmiştir. (Başlangıç Tarihi:14/01/2010 Sıra:)		14/01/2010 - 1427	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
272027421	DENEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			1427 Katılımların Üzerine Değişikliği - 02/07/2014 - 21976-	- -

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 49026196/23873-2401/ 1998-11486
KONU: 46480/1, 48147/1 ve 46477/1 parseller.

10 Temmuz 2014

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No.108/B Kat: 8
Esentepe - Şişli/İSTANBUL


İLGİ: 07.07.2014 günlü dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile imarın 46480 ada 1 parsel, 46477 ada 1 ve 48147 ada 1 sayılı parsellerin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

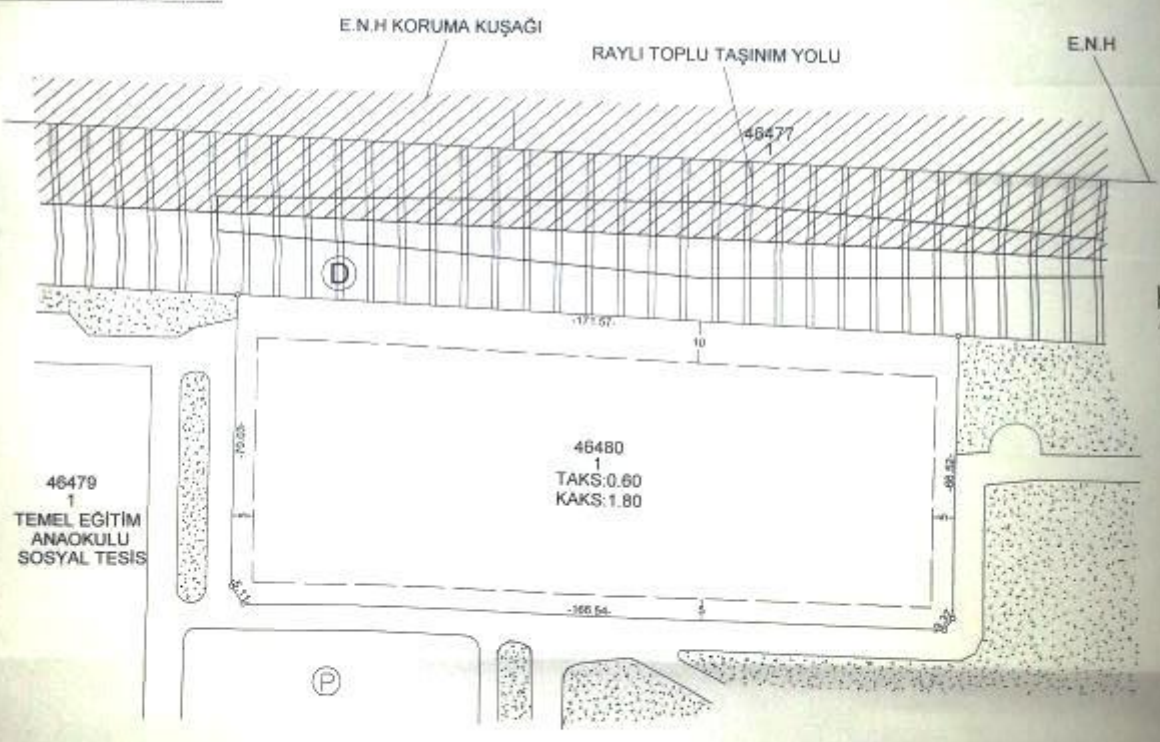
85053 nolu kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılan imarın 48147 ada 1, 46477 ada 1 ve 46480 ada 1 sayılı parsellerinde TAKS=0.60, KAKS=1.80 olduğu, saçak seviyesi Hmax=Serbest olacak şekilde yapılanma koşullarının bulunduğu,

Husuları tespit edilmiş olup, parsellere ait kısmi plan ve imar durumu belgesi(çap) fotokopileri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.


Recai UÇAR
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

EKLER: 1- Kısmi plan fot.(48147/1)
2- Çap fot.(2 adet)

IMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M ³	TOPLAM Alan M ²	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
46480	1				-12290-	
KARAJI KOTU ALTINDA KALAN ZORUNLU İZLENİMLERİN YERİNİ ALANACAKTIR.						AYRIDA ÇATI VEYA ÇATI KATI YAPILAMAZ
IMAR DURUMU						
Yola Mesafesi : KROKİDE			İnşaat tarzı : KROKİDE			
İnşaat Cephesi : //			Kat adedi (Bodrum hariç) : //			
İnşaat Derinliği : //			Saçak seviyesi : Hmax= Serbest			
Parsel ölçüleri No:895 - 19/11/2004 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır.			1388 -- 10/02/2005			
15/02/2005			KENTSEL MERKEZ (TİCARET ALANI)			
EKİ:PLAN NOTLARI.						
						
ÇİZEN 15/02/2005	ŞEHİR.PLN. ŞB. ŞEFİ		IMAR EMLAK MÜD. YRD.		IMAR EMLAK MÜDÜRÜ	
<p>A-İmar Talimatnamesi,madde, İmar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami birsene içinde tasdik edilmiş olmalıdır.Bu müddet içinde İmar planı değişmiş ise İmar durumunu gösteren çap hükümlüzdür.</p> <p>B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.</p> <p>C-Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.</p>						

FOTOĞRAFLAR



ANAOKULU VE TİCARET BLOĞU



TİCARET BLOĞU



ANAOKULU BLOĞU





ANAOKULU BLOĞU



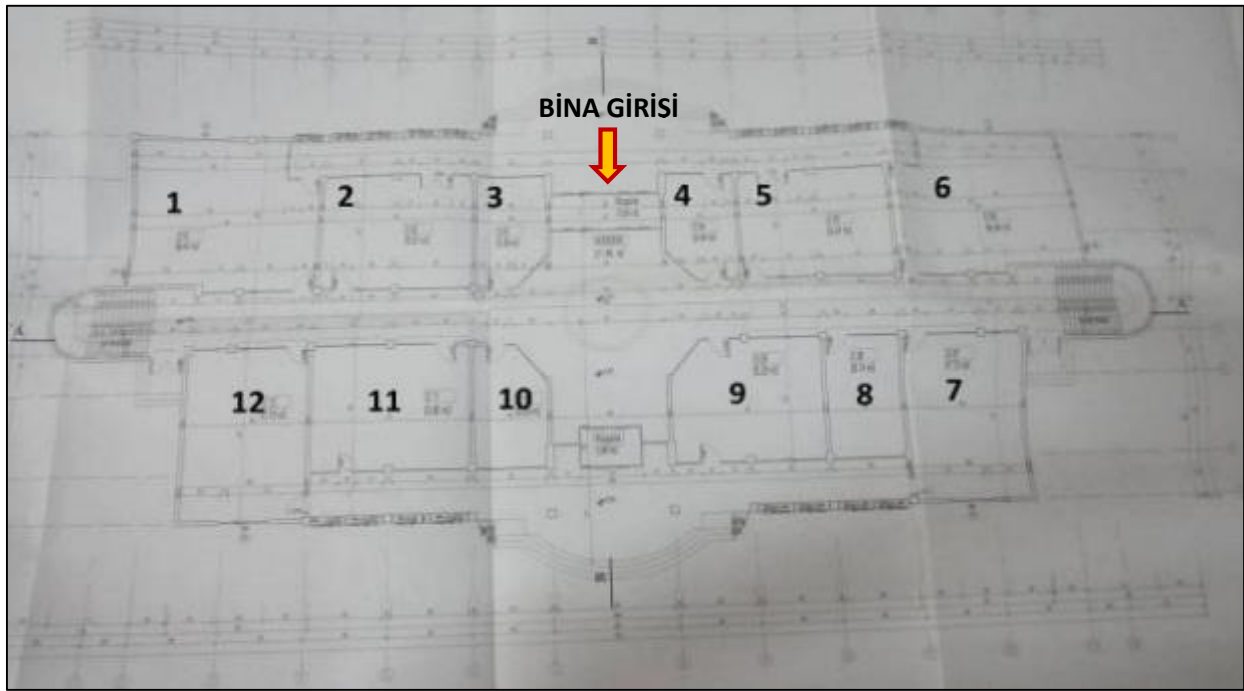


LİSTE BEYANI
ANKARA İLİ ETİMESGÜT İLÇESİ
46480 ADA , TİCARET MERKEZİ ARSA PAYI DAĞILIM LİSTESİ

KAT NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DÜKKAN ALANI	ORTAK PAYDAK GELEN ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN	ARSA PAYI
BODRUM KAT	—	MÜSTEMLAT	—	—	1947,35 m ²	—
ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	145,44 m ²	72,08 m ²	217,52 m ²	1859/122900
	2	DÜKKAN	127,27 m ²	63,08 m ²	190,35 m ²	1444/122900
	3	DÜKKAN	25,59 m ²	12,68 m ²	38,27 m ²	293/122900
	4	DÜKKAN	25,59 m ²	12,68 m ²	38,27 m ²	293/122900
	5	DÜKKAN	127,23 m ²	63,06 m ²	190,29 m ²	1443/122900
	6	DÜKKAN	145,56 m ²	72,14 m ²	217,70 m ²	1851/122900
	7	DÜKKAN	115,71 m ²	57,35 m ²	173,06 m ²	1313/122900
	8	DÜKKAN	63,63 m ²	31,52 m ²	95,12 m ²	721/122900
	9	DÜKKAN	126,01 m ²	62,45 m ²	188,45 m ²	1429/122900
	10	DÜKKAN	25,59 m ²	12,68 m ²	38,27 m ²	293/122900
	11	DÜKKAN	90,66 m ²	44,94 m ²	135,62 m ²	1029/122900
	12	DÜKKAN	115,79 m ²	57,39 m ²	173,18 m ²	1314/122900
1. KAT	13	DÜKKAN	115,53 m ²	57,28 m ²	172,81 m ²	1311/122900
	14	DÜKKAN	59,44 m ²	27,97 m ²	84,41 m ²	640/122900
	15	DÜKKAN	152,21 m ²	76,44 m ²	227,65 m ²	1727/122900
	16	DÜKKAN	28,23 m ²	13,99 m ²	42,22 m ²	320/122900
	17	DÜKKAN	28,23 m ²	13,99 m ²	42,22 m ²	320/122900
	18	DÜKKAN	28,48 m ²	14,12 m ²	42,60 m ²	323/122900
	19	DÜKKAN	50,22 m ²	24,89 m ²	75,11 m ²	570/122900
	20	DÜKKAN	44,85 m ²	22,23 m ²	67,08 m ²	509/122900
	21	DÜKKAN	28,22 m ²	13,99 m ²	42,21 m ²	320/122900
	22	DÜKKAN	28,22 m ²	13,99 m ²	42,21 m ²	320/122900
	23	DÜKKAN	152,27 m ²	75,47 m ²	227,74 m ²	1727/122900
	24	DÜKKAN	28,22 m ²	13,99 m ²	42,21 m ²	320/122900
	25	DÜKKAN	28,22 m ²	13,99 m ²	42,21 m ²	320/122900
	26	DÜKKAN	44,85 m ²	22,23 m ²	67,08 m ²	509/122900
TOPLAM			1948,29 m ²	965,82 m ²	2913,91 m ²	22100/122900

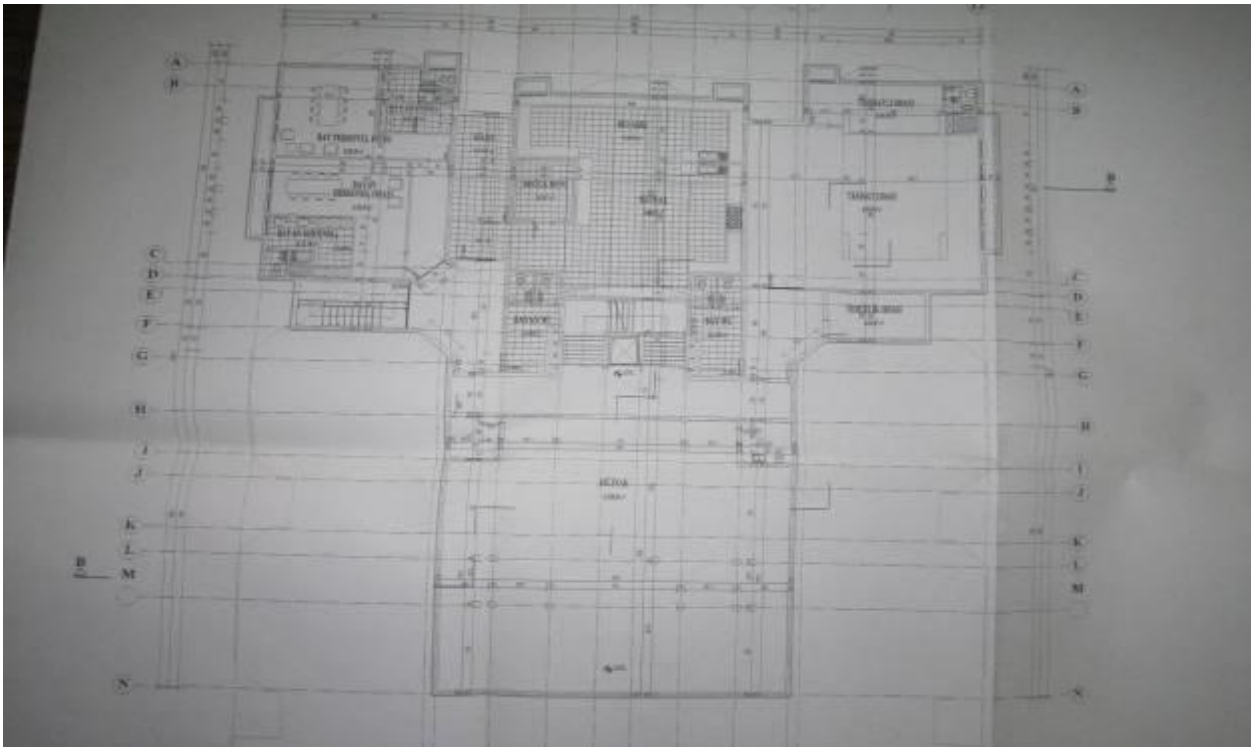


C BLOK ZEMİN KAT PLANI

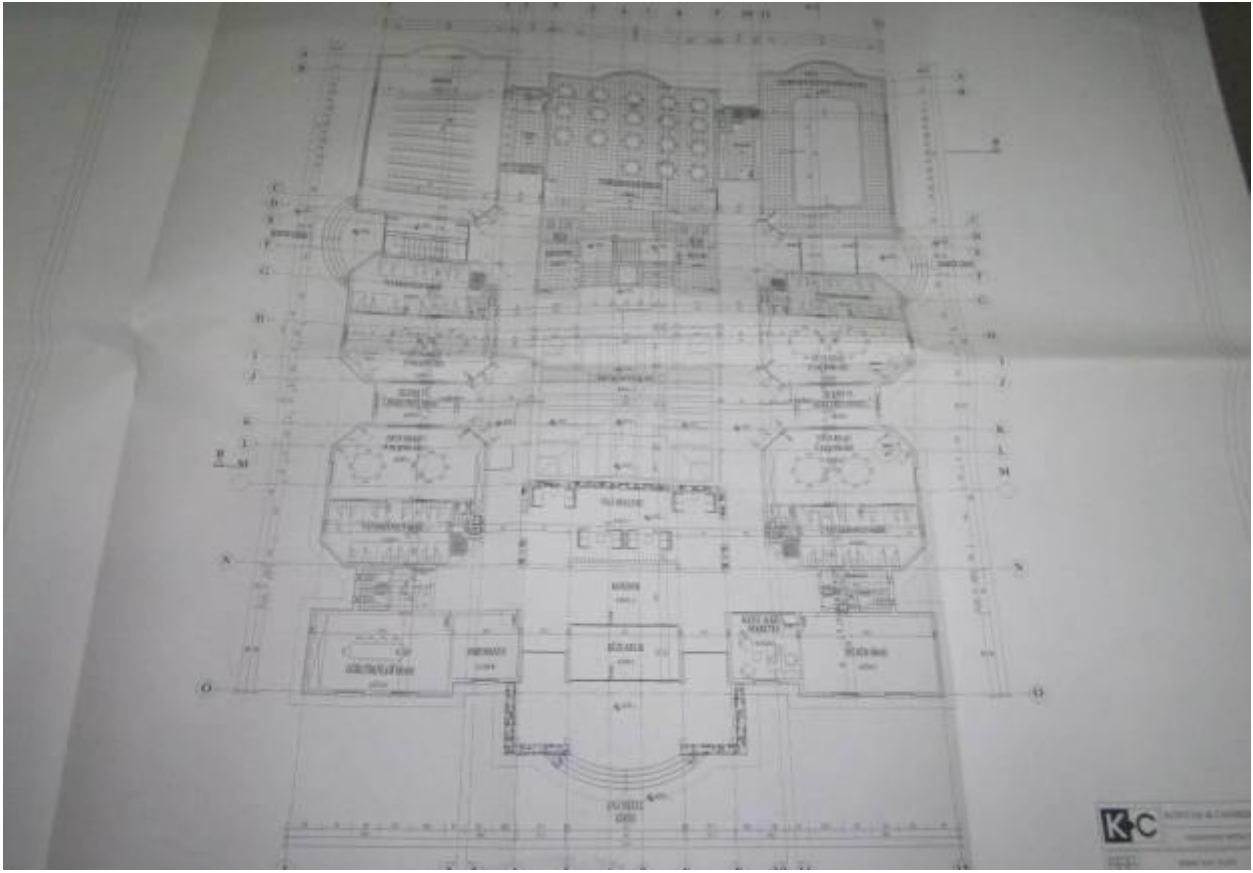


A BLOK- EĞİTİM TESİSİ- ANAOKUL

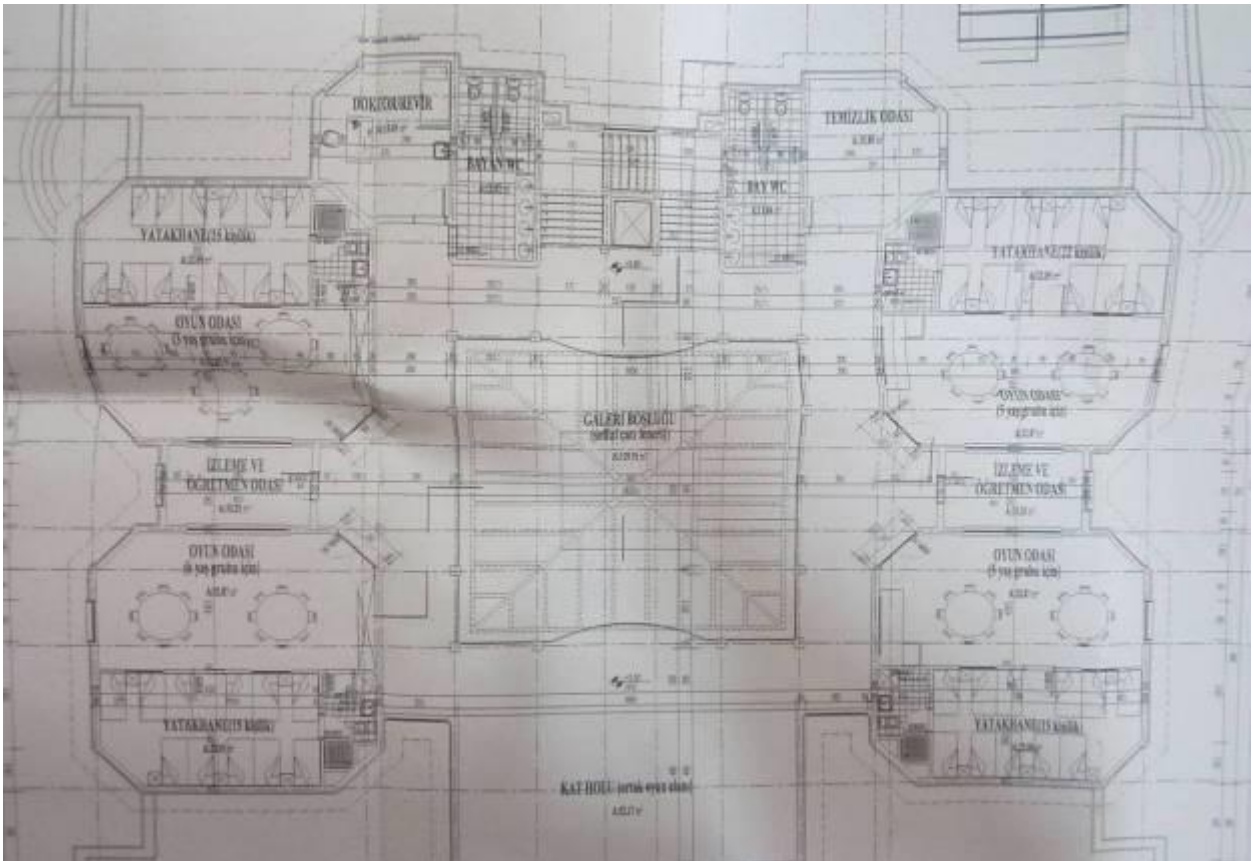
BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. KAT



YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat takip No: 00016405			
1. Ruhsat alan kurum ANKARA ETİMESGÜT		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat katlı <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatat duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvar <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 5 NİSAN 2005		4. Ruhsat no	
5. Parça no 68KLI C		6. Ada no 46480		7. Parsel no 1			
8. İmar planı onay tarihi 20.09.1991		9. Parselasyon planı onay tarihi 07.05.1992		10. İmar durumu tarihi ve no 18.02.2005/058			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Konut-Ticaret Ünt. 12290		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Etimesgut Tapu tescil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 05.04.2005/1166			
14. Zemin etüdü onay tarihi 13 4 2005		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi Ruhsat Tarihi 900 GÜN			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçersiz tarihi					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İd. Bşk. Başkanlığı		24. Adı soyadı, unvanı Kontaş ve Canberk Adi Ortaklığı		25. Hukuki durumu Adi Ortaklık			
20. Oda sicil no 46000		26. Adı soyadı, unvanı Oğuzhan DEMİR		27. Oda sicil no 46000			
21. Bağı olduğu vergi dairesi 3-14687 55-1011		28. Kurum sicil no 3-14687 55-1011		29. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler			
30. Vergi dairesi sicil no 6540062879		31. Kurum sicil no 6540062879		32. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler			
33. Adres T.C. Başbakanlık Top. Konut İd. Bşk. Bilkent		34. Adres Turan Güneş Bulvarı 95 Sk.No: 4/3 Çankaya / Ankara		35. Adres İnönü Mah. Akçakent St.41/3 Batkent / ANKARA			
36. Adres		37. Adres		38. Adres			
42. Yapının kullanılma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)			
Konut (B1-B3) Blok		246		16201.02			
Ticaret Ünites B2		28		1948.29			
Ana Okulu Sos. Tes.		1		2490.13			
Konut Ortak Alan				7007.82			
Ticaret Ort. Alan				965.74			
Toplamı		273		28613			
45. Benzer yapı sayısı 2+1+1		46. Toplam yapı sayısı 4		47. Yapının taban alanı (m ²) 508			
48. Yapıda bağımız		49. Yapıda bağımız bölüm 273		50. Yapının toplam kat sayısı 20+3+3			
51. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2+1+1		52. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 18+2+2		53. Yapının toplam kat sayısı 20+3+3			
54. Yapının yüksekliği (m) 51.22, 7.60, 7.20		55. İlave kat yüksekliği		56. Yapının ana değeri (Bin TL.) 460838.40			
57. 1 m ² maliyet (Bin TL.)		58. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		59. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 1207767.68			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Sobası <input type="checkbox"/> Kırma		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Antenna <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kârnürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehit suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
69. YAKIT ÇİNSİ		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Plak <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ							
74. Adı soyadı Atilla ŞENÇONCA		75. Oda sicil no 6553		76. Büro tescil no 6919			
77. Oda belge no		78. Adres Bilkent Plaza A 3 Blok No:25 Bilkent/ANKARA		79. İmza			

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslim DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Didem ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

