

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA / ETİMESGUT /
ERYAMAN MAHALLESİ / 46477 ADA 1 PARSEL /
METROKENT ÇARŞI'DA 24 ADET DÜKKAN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2020DGYO-0003

RAPOR TARİHİ: 24.12.2020

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor **Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğinden, maddi ve sair hatadan değerlendirme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerlendirme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 12.10.2020 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 12.10.2020 – 2020DGYO-0003
RAPORUN KONUSU	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi ve tapunun 46477 ada 1 parsel C Blokta kayıtlı, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 32, 34 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda kira ve piyasa rayiç değerinin tahmin ve takdiridir.
RAPOR TARİH VE NO.	: 24.12.2020 tarih ve DGYO-2020-0003 rapor numarası
DEĞERLEME TARİHİ	: 18.12.2020
SAHİBİ	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İMAR DURUMU	: Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 no.lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılaşma koşulları; TAKS: 0.60, KAKS: 1.80, Hmax: Serbest Kentsel Merkez (Ticaret Alanı) lejantında kalmaktadır.
KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI	: 24 adet dükkan toplam alanı 4772,62 m ² dir. Detaylı alan bilgisi bakınız "proje alanları" tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: 24 adet dükkan toplam kira değeri 118.050,00-TL/ay
PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	: 24 adet dükkan KDV hariç toplam değeri 21.800.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Hasan ÇOŞKUN : İnşaat Mühendisi / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403880
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Ayhan ÖZMUTLU : Yapı Ress. Öğrt./ Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403241
RAPORU ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Mete GÜLBAŞ : Şehir Plancısı/Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400141

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerlemesi Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması
- 1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi / Bina Kodu
- 1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 1.10-Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları
- 1.12- Raporu Hazırlayan, Kontrol Eden ve Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanları

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

- 2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

- 3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik
- 3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik
- 3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

- 4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
- 4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 4.3 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri
- 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

- 5.1- Genel Veriler
- 5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.4- Sektör Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

- 6.1- Pazar Yaklaşımı
- 6.2- Gelir Yaklaşımı
- 6.3- Maliyet Yaklaşımı
- 6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

- 7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu/Olumsuz Faktörler
- 7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi
- 7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı
- 7.4- Gayrimenkulün Nihai Pazar Değerinin Tespiti
- 7.5- Kira Değeri Analizi
- 7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.7- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 7.9- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait İç/dış Mekan Görselleri
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Takyidat Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Taşınmaza Ait Tapu/TAKBİS Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 24.12.2020, Rapor No: 2020DGYO-0003

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 18.12.2020

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 12.10.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

Bu raporda herhangi bir revize yapılmamıştır.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi ve tapunun 46477 ada 1 parseli, C Bloкта kayıtlı, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 32, 34 bağımsız bölüm no.lu “**dükkan**” vasıflı gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi;

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Erzurum Kongresi Caddesi, Metrokent Çarşı No:9 posta adresinde yer almaktadır. (UAVT Kodları için Bknz. Tablo-1 / Sayfa: 9)

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 28.05.2013 tarih, 28660 sayılı, “Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1)” Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı 34.maddesi kapsamında adil Pazar değerinin ve Pazar kira değeri içeren değerlendirme raporunun Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler;

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
23.12.2019-17.03.2020R	DGYO-20190001	Hasan ÇOŞKUN	Mete GÜLBAŞ	22.245.000-TL

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri ve Pazar Kira değeri talep edilmektedir. Mevcut durum tespitinde yasal izin belgesi alınmış olan kısımları ile yasal izin belgesi alınmamış olan kısımlarla birlikte bir bütün olarak değerinin tespiti yapılması talep edilmiştir.

1.10- Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.12- Raporu Hazırlayan, Kontrol Eden ve Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanları;

Değerleme Uzmanı: Hasan ÇOŞKUN – İnşaat Mühendisi – SPK Lisans No: 403880

Kontrol Eden Değerleme Uzmanı: Ayhan ÖZMUTLU – Yapı Ress. Öğrt. – SPK Lisans No: 403241

Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı: Mete GÜLBAŞ – Şehir Plancısı – SPK Lisans No: 400141

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler;

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.’nin sermayesini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)'ye aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Şirket, 10 Eylül 2020 tarihinde sermayesini 100.000.000,-TL’den nakit olarak artırarak 150.000.000,-TL’na çıkarmıştır.

Şirket’in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Unvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	113,521,327	75.68 %
Diğer	36,478,673	24.32 %
Toplam	150,000,000	100.00 %

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adres: Büyükdere Cad. No:141 K:22 Esentepe - Şişli / İstanbul

Web: <http://www.denizgyo.com.tr>

2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlendirmelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağı'nda bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon Şube, Malatya Şube, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde sözleşmeli değerlendirme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web: [http:// www.vizyongd.com](http://www.vizyongd.com) , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

3.1- Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
		X		

İLİ	Ankara	ALANI(M ²)	30.171,00
İLÇESİ	Etimesgut	B.B. NİTELİĞİ	Dükkan
MAHALLE	Eryaman	ARSA PAYI	Tablo 1
KÖYÜ	-	BLOK NO	Tablo 1
MEVKİİ	-	KAT NO	Tablo 1
PAFTA NO	-	B.B NO	Tablo 1
ADA NO	46477	YEVMIYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	1	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	Betonarme Apartman Ve İşyeri	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

TABLO-1- TAPU BİLGİLERİ

SIRA NO	BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA/PAYI	MALİK/HİSSE ORANI	UAVT KODLARI
1	C	ZEMİN	1	DÜKKAN	350/34592	02.07.2014	21976	7840/301710	(*)	1248411439
2	C	ZEMİN	2	DÜKKAN	350/34593	02.07.2014	21976	1559/301710	(*)	1272710623
3	C	ZEMİN	3	DÜKKAN	350/34594	02.07.2014	21976	1241/301710	(*)	1159314408
4	C	ZEMİN	4	DÜKKAN	350/34595	02.07.2014	21976	741/301710	(*)	1173113943
5	C	ZEMİN	5	DÜKKAN	350/34596	02.07.2014	21976	4500/301710	(*)	1200113049
6	C	ZEMİN	7	DÜKKAN	350/34598	02.07.2014	21976	10371/301710	(*)	1272410638
7	C	ZEMİN	9	DÜKKAN	350/34600	02.07.2014	21976	290/301710	(*)	1264610898
8	C	ZEMİN	10	DÜKKAN	350/34601	02.07.2014	21976	491/301710	(*)	1168614095
9	C	ZEMİN	11	DÜKKAN	350/34602	02.07.2014	21976	645/301710	(*)	1168314100
10	C	ZEMİN	12	DÜKKAN	350/34603	02.07.2014	21976	737/301710	(*)	1271810655
11	C	ZEMİN	13	DÜKKAN	350/34604	02.07.2014	21976	737/301710	(*)	1271510669
12	C	ZEMİN	14	DÜKKAN	350/34605	02.07.2014	21976	645/301710	(*)	1199813054
13	C	ZEMİN	17	DÜKKAN	350/34608	02.07.2014	21976	315/301710	(*)	1278710429
14	C	ZEMİN	18	DÜKKAN	350/34609	02.07.2014	21976	267/301710	(*)	1199513068
15	C	ZEMİN	19	DÜKKAN	350/34610	02.07.2014	21976	10371/301710	(*)	1278410434
16	C	ZEMİN	21	DÜKKAN	350/34612	02.07.2014	21976	597/301710	(*)	1270910688
17	C	ZEMİN	22	DÜKKAN	350/34613	02.07.2014	21976	597/301710	(*)	1270610692
18	C	ZEMİN	23	DÜKKAN	350/34614	02.07.2014	21976	14743/301710	(*)	1199213073
19	C	1. KAT	25	DÜKKAN	350/34616	02.07.2014	21976	2343/301710	(*)	1270310707
20	C	1. KAT	26	DÜKKAN	350/34617	02.07.2014	21976	2838/301710	(*)	1270010711
21	C	1. KAT	27	DÜKKAN	350/34618	02.07.2014	21976	1291/301710	(*)	1277810451
22	C	1. KAT	28	DÜKKAN	350/34619	02.07.2014	21976	570/301710	(*)	1198613091
23	C	1. KAT	32	DÜKKAN	350/34623	02.07.2014	21976	938/301710	(*)	1312009317
24	C	1. KAT	34	DÜKKAN	350/34625	02.07.2014	21976	13300/301710	(*)	1264010917

(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

28.10.2020 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. (TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

Beyanlar Hanesinde (Tüm bağımsız bölümler üzerinde);

-Beyan: Yönetim Planı: 21.04.2005

-Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Yev: 34803 Tarih: 21.10.2009

-Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Yev: 31367 Tarih: 28.09.2009

Şerhler Hanesinde;

- 1.800.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Başlangıç tarihi 01/03/2019, bitiş tarihi 28/02/2025 olan 6 yıl müddetle yıllık 300.000 TL bedelle Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine kira sözleşmesi vardır. (15.03.2019 – 9447 yev.) **(7 no.lu bağımsız bölüm)**

- Denizbank A.Ş. lehine 1.020.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 01/09/2014 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile yıllık 102.000 TL bedelle kira şerhi (02.03.2015 – 8247 yev.) **(19 no.lu bağımsız bölüm)**

3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik;

23 adet gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak 32 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 13.09.2018 tarih 36034 yevmiye numarası ile "TOKİ Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş;

3.4.1- İmar Durum Bilgisi;

Etimesgut Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden yapılan sorgulamada aşağıdaki sözlü bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 46477 ada 1 parselin imar paftasına göre üç tarafı yol olup parselin imar yoluna toplam 436m cephesi bulunmaktadır.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Blok		
TAKS	0,60		
KAKS (Emsal)	1,80		
Hmaks	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: 15	Yan Cepheler: 10	Arka Cephe: 15
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	30171,00 m ² net parsel		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Türü, Notları Ve Diğer Açıklamalar	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı		

3.4.2- Gayrimenkulün Yasal Kullanımına Dair İzin ve Belgeler; (Proje, Ruhsat, İskan, Tutanak vb. Dokümanlar)

- Etimesgut Belediyesinde, Etimesgut Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede parsel üzerindeki yapıya ait 15.04.2005 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar kat, alan ve konum olarak projesi ile uyumludur. Ancak mahallinde 9, 11 ve 12 no.lu ile 21, 22 ve 23 no.lu, 27 ve 34 no.lu bağımsız bölümlerin kiracının ihtiyacına yönelik aralarındaki mülkiyet duvarlarının kaldırılmış olduğu görülmüştür. Mevzuat yönünden bakıldığında bu tip tamir ve tadilatların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Md.4.i ve yine Md.59.1'e göre ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında olması sebebiyle basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olacağından risk oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.
- Etimesgut Belediyesi'nde incelenen dosyasında 15.04.2005 tarih ve 165-05 belge no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat belgesi 288 adet konut, 34 adet ticari ünite, 1 adet yüzme havuzu toplam 70451 m² inşaat alanı için verilmiştir. Dosyasında 25.01.2008 tarih ve 87 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi C Blok, 34 adet dükkan, 6685,10 m² inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 2 kat için verilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı için gerekli tüm izinleri alınmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Mevcut görülen taşınmazlar projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler;

Parsel üzerindeki yapının denetimi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı;

Değerleme konusu 24 adet taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi, Merokent Çarşısı Binası içinde yer almaktadır.

4.2- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

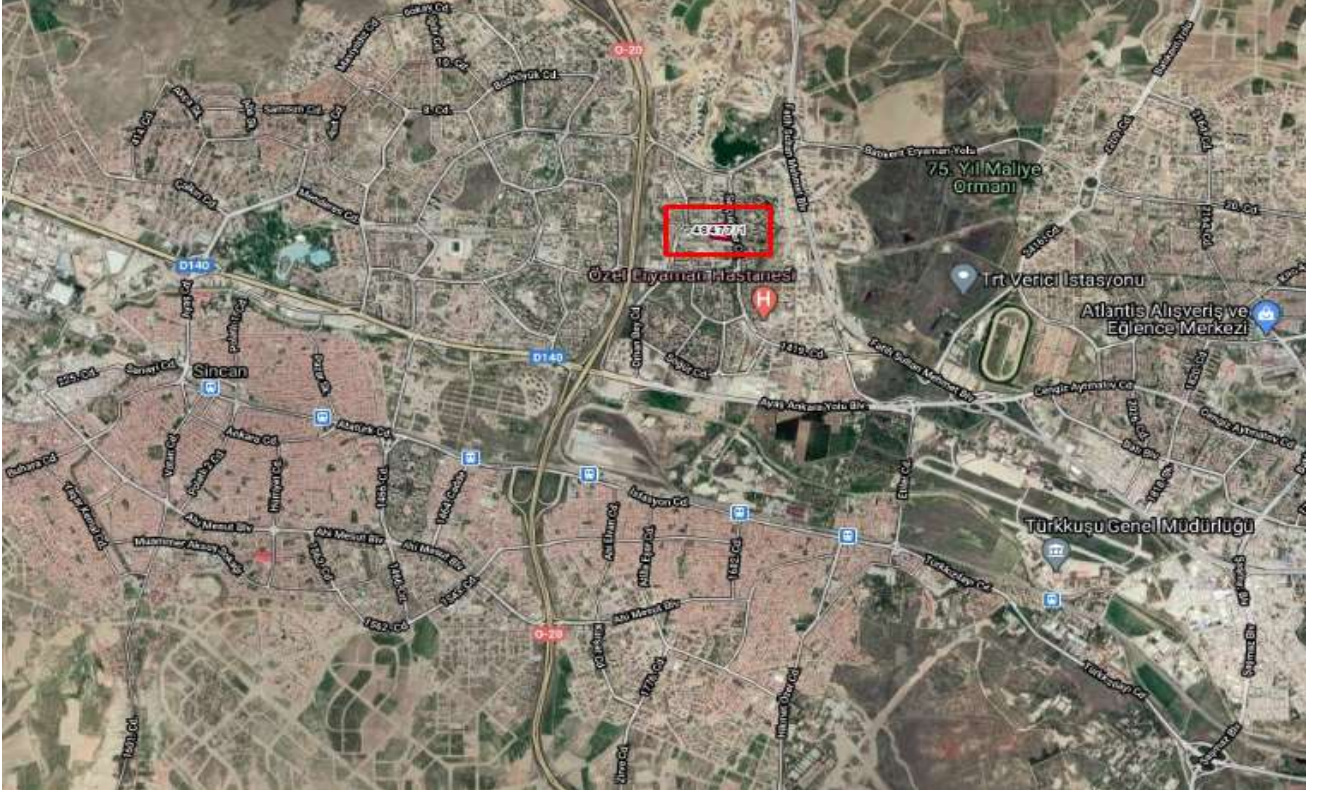
Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Erzurum Kongresi Caddesi, Metrokent Çarşısı, 9 kapı numaralı çarşısı binasında yer almaktadır. Düz bir topografik yapıya sahip parsel üzerine inşa edilen binaya ulaşım kolaydır. Tarif olarak; Ankara-Ayaş Karayolundan Sincan istikametinde ilerlerken gelinen Optimum AVM Kavşağı'ndan sağa dönülerek Orhanbey Caddesi'ne geçilir ve yaklaşık 2 km sonra caddeyi sağ kolda kesen Erzurum Kongresi Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde ~500 m sonra sağ kolda kalan Metro Parkının arkasında ve Eryaman 1-2 Metro İstasyonu'nun karşısında konumlu olan değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Metrokent Çarşısı binasına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı;

Göksu Parkı; 1 km, Çankaya; 25 km

Etimesgut Merkez: 5km

Uzak Görünüm/ Konum Kroki;



Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki;



Yakın Plan Krokisi;



4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	4 / A	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Ticari Bina	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Merkezi Doğalgaz	Paratoner	Var
Çatı Tipi	-	Jeneratör	Var
Manzarası (Görüş Analizi)	-	Su	Var
Cephesi	Kompozit levha giydirmeli	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	4. Derece	Yangın Tesisatı	Var

C Blok Bağımsız Bölüm Proje Alanları

SIRA	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)			
					BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL KAT	TOPLAM ALAN
1	C	ZEMİN	1	DÜKKAN	336,43	143,42		479,85
2	C	ZEMİN	2	DÜKKAN		95,41		95,41
3	C	ZEMİN	3	DÜKKAN		76,01		76,01
4	C	ZEMİN	4	DÜKKAN		45,47		45,47
5	C	ZEMİN	5	DÜKKAN	171,45	103,95		275,40
6	C	ZEMİN	7	DÜKKAN	333,75	150,51	150,51	634,77
7	C	ZEMİN	9	DÜKKAN		17,87		17,87
8	C	ZEMİN	10	DÜKKAN		30,08		30,08
9	C	ZEMİN	11	DÜKKAN		39,49		39,49
10	C	ZEMİN	12	DÜKKAN		45,12		45,12
11	C	ZEMİN	13	DÜKKAN		45,12		45,12
12	C	ZEMİN	14	DÜKKAN		39,49		39,49
13	C	ZEMİN	17	DÜKKAN		19,34		19,34
14	C	ZEMİN	18	DÜKKAN		16,41		16,41
15	C	ZEMİN	19	DÜKKAN	333,75	150,51	150,51	634,77
16	C	ZEMİN	21	DÜKKAN		36,52		36,52
17	C	ZEMİN	22	DÜKKAN		36,52		36,52
18	C	ZEMİN	23	DÜKKAN	514,69	387,72		902,41
19	C	1.KAT	25	DÜKKAN			143,42	143,42
20	C	1. KAT	26	DÜKKAN			173,67	173,67
21	C	1. KAT	27	DÜKKAN			79,07	79,07
22	C	1. KAT	28	DÜKKAN			35,04	35,04
23	C	1. KAT	32	DÜKKAN			57,37	57,37
24	C	1. KAT	34	DÜKKAN			814,00	814,00
TOPLAM					1690,07	1478,96	1603,59	4772,62

Değerleme konusu ana taşınmaz; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46477 ada, 1 parselde 30.471 m² yüzölçümlü arsa üzerinde “Betonarme Apartman ve İşyeri” nitelikli olarak tapu sicilinde kayıtlıdır. Değerleme konu taşınmazlar; 4 Blok, 1 Ticaret Merkezi ve 1 Yüzme havuzundan oluşan KC konutları, C Blok dahilinde yer almaktadırlar. Site içerisinde A1, A2, A3, A4 Bloklarında konut bulunmakta olup, her bir blokta 72 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 288 adet bağımsız bölüm, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu C Blokta ise 34 adet dükkan, B Blokta 1 adet spor tesisi olmak üzere sitede toplam 323 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu C Blok; bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre binanın bodrum katında 1, 5, 7, 19, 23 no.lu dükkanlara ait depo hacmi, ortak alanlar, kazan dairesi ve su deposu bulunmaktadır. Zemin katta; 1,2....23,24 b.b. no.lu dükkanlar ve çarşı girişi, 1. Normal katta 25,26....33,34 b.b. no.lu dükkanlar bulunmaktadır. Çarşıya binanın doğu cephesinden (Selçuklular Caddesi ne bakan cephe) ve güney cephesinden (metro durağına bakan cephe) giriş yapılabilmektedir. Ana yapıda merkezi ısıtma ve soğutma sistemi, güvenlik kameraları, yürüyen merdiven ve 2 adet asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi kompozit levha giydirmeli olup zeminleri seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Bahçe ve otopark alanı kilitli parke taşı ile kaplıdır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri;

Bodrum Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2368,48 m² alanlıdır. Bodrum katta kazan dairesi, yönetim odası, teknik oda, su deposu, 1, 5, 7, 19 ve 23 b.b. no.lu dükkanların içerisinden bağlantı merdiveni ile ulaşılabilen depo hacimleri bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalıdır.

Zemin Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2368,48 m² alanlıdır. Zemin katta; 1, 2....23, 24 b.b. no.lu dükkanlar ve çarşının güney ve batı girişleri bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır.

1.Normal Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2156,85 m² alanlıdır. 1.normal katta; 25, 26....33, 34 b.b. no.lu dükkanlar bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 b.b. no.lu taşınmazın içerisi boş, 2 b.b. no.lu taşınmaz “Fırça Kuaför”, 3 b.b. no.lu taşınmazın içerisi boş, 4 b.b. no.lu taşınmaz “Elif Emlak”, 5 b.b. no.lu taşınmazın içerisi boş, 7 b.b. no.lu taşınmaz “Garanti Bankası” olarak kullanılmaktadır. 9, 11 ve 12 b.b. no.lu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte “Pasta Fırın Evi” olarak kullanılmaktadır. 10 b.b. no.lu taşınmaz “Vodafone”, 13 b.b. no.lu taşınmaz “Et Satış Mağazası”, 14 b.b. no.lu taşınmaz “Ganyan Bayi”, 17 b.b. no.lu taşınmaz “Madam Es Kıyafet Mağazası”, 18 b.b. no.lu taşınmaz “Sultan Tuafiye”, 19 b.b. no.lu taşınmaz “Denizbank”, 21, 22 ve 23 b.b. no.lu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte “Migros Market” olarak kullanılmaktadır. 25 b.b. no.lu taşınmaz boş olup kiralanması durumunda kiracının kendi kullanımı için tasarlaması amacıyla içerisi natamam halde bırakılmıştır. 26 b.b. no.lu taşınmaz “Noter”, 27 ve 34 b.b. no.lu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte “Kafka Cafe-Bistro” olarak kullanılmaktadır. 28 b.b. no.lu taşınmaz “Kuru Temizleme”, 32 b.b. no.lu taşınmaz “Gökçetin Sigorta” olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

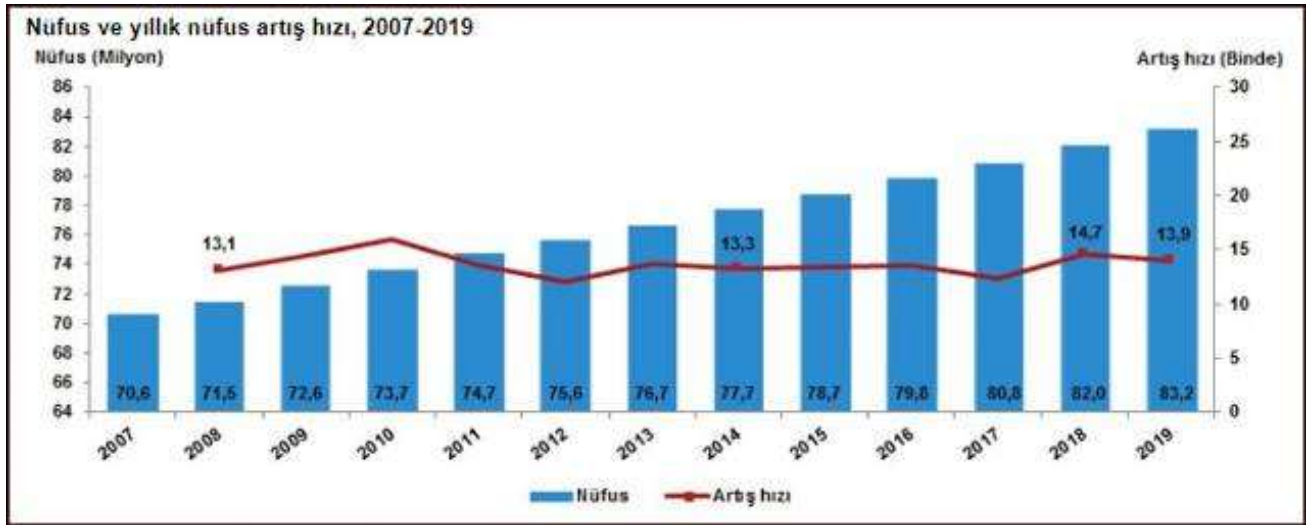
5.1- Genel Veriler

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin nüfusunu bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye yükseldi. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre; Türkiye'de ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun yüzde 50,8'ini erkekler, yüzde 49,2'sini kadınlar oluşturdu. Türkiye'de 2018 yılında yüzde 92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında yüzde 92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı yüzde 7,7'den yüzde 7,2'ye düştü.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2019

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 519 267	7 790 256	7 729 011	18,66	18,67	18,65
Ankara	5 639 076	2 793 850	2 845 226	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 367 251	2 174 319	2 192 932	5,25	5,21	5,29
Bursa	3 056 120	1 530 956	1 525 164	3,68	3,67	3,68
Antalya	2 511 700	1 265 171	1 246 529	3,02	3,03	3,01

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara İli

26.897 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39,57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.



Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927–1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Etimesgut İlçesi

Ankara ilinin batısında yer alan Etimesgut ilçesi, Yenimahalle ve Sincan ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Etimesgut Nüfusu - Ankara. Etimesgut nüfusu 2018 yılına göre 570.727. Bu nüfus, 285.797 erkek ve 284.930 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.



Cumhuriyetin ilanından sonra Batı Trakya'dan gelen göçmen Türkler için 1924-25 yıllarında Atatürk'ün emri ile 50 haneli bir köy olarak kurulmuştur. 1928 yılında iskâna açılarak belde olarak yeniden yapılandırılmıştır. Ata'nın Etimesgut yöresine özel bir ilgisi vardı. Buraya haftada birkaç kez gelip at gezintileri yapar, halkla yıllık mahsuller hakkında konuşur hatta tarlalara kadar gidip çiftçilerden bilgi alırdı. Bölgede Atatürk zamanında yaptırılan Sağlık Merkezi, Devlet Hastanesi, PTT, hamam, çarşı, memur lojmanı gibi binalar halen varlığını sürdürmektedir.

Etimesgut, kendisine bağlı 18 köy ile 1968 yılına kadar belde olarak kalmış, aynı yıl mahalle olarak yeniden kurulmuştur. 20 Mayıs 1990 gün ve 20523 sayılı Resmi Gazetede de yayınlanan 3644 sayılı Kanunla ilçe statüsü kazanmış, hemen ardından da 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan belediye başkanlığı seçimi ile Belediye teşkilatı kurulmuştur.

İlçedeki kültür varlıklarına örnek teşkil eden Atatürk Çeşmesi 1928 yılından beri ayakta. 1925 yılında Mimar Ahmet Burhanetün tarafından yapılan Gazi Tren İstasyonu ile Atatürk'ün İstanbul'a gidiş ve gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut yöresine adını veren Ahi Mesud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerindedir. Ahi Elvan Hazretlerinin türbesi Elvanköy semtinde Elvanköy Camisi avlusundadır.

2019 yılı sonu itibarıyla, enflasyon görünümündeki iyileşme devam etmiş, tüketici enflasyonu 2019 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 8,55'e gerilemiştir. Enflasyondaki belirgin yavaşlamada, bir önceki yıldan gelen yüksek baz etkisinin yanı sıra; para politikası duruşu, iç talep koşulları, ılımlı seyreden döviz kuru, gıda ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile enflasyon beklentilerindeki gerileme etkili olmuştur. Enflasyon görünümünde süregelen iyileşmeye bağlı olarak, TCMB, 2019 yılı Temmuz ayından bu yana kademeli faiz indirimleri gerçekleştirmiş ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 24'ten yüzde 14'e düşürmüştür.

Türkiye'de gayrimenkul satışı, 2020'nin ilk iki ayında geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 41 artış gösterdi. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, ülke genelinde geçen yılın ilk iki ayında 286 bin 246 gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satışı gerçekleşti. Bu sayı, 2020'nin aynı döneminde yüzde 41 artışla, 403 bin 593 olarak kaydedildi.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat maliyet endeksi Ocak 2020 raporuna göre Türkiye'de 2020 yılının Ocak ayında inşaat maliyet endeksi yıllık yüzde 9,31 oranında artış gösterirken aylık artış yüzde 5,09 ile sınırlı kaldı. Konut kredi faizlerinin düşmesi ile birlikte uzun süredir bekleyen konut stokunun bitmesi halinde, yeni konutlarda inşaat maliyetlerindeki artışın konut fiyatlarına yansıtacağı ve normal piyasa koşullarında 2020 yılında konut fiyatlarının bir önceki yıla göre tahmini yüzde 40 oranında artabileceği konut üreticileri tarafından ön görülmektedir.

Ancak dünya genelinde Koronavirüs salgınının sadece gayrimenkul değil tüm sektörlerini kötü etkileyeceği, üretimde tedarik zincirini bozabileceği ve dünya piyasalarını etkileyeceğini göz ardı etmemek gerekir. Örnek vermek gerekirse Çin'deki konut satışları Şubat ayı ile birlikte koronavirüsün olumsuz etkisiyle şok edici bir düşüş kaydetti. Geçtiğimiz yılın aynı dönemindeki fiyatlarla kıyaslandığında yeni konut fiyatları %90 oranında düştü, bir başka ifadeyle dibe vurdu. Salgının daha da uzaması zincirleme şekilde tüm dünya ekonomisi ve tüm sektörler için büyük risk yaratacak. 2020 yılı ikinci çeyreğinde konut satış adedi 2019 yılının 2. çeyreğine göre ise %14 artış göstermiş oldu. İkinci el konut satışları ise %28 artış gösterdi.

2020 yılının 2. çeyreğinde 283.731 adet konut satışı gerçekleşti. Konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %17 düşüş; 2019 yılının 2. çeyreğine göre ise %14 artış göstermiş oldu. 2. çeyrekte 193.391 adet ikinci el konut satışı, 137.075 adet kredili konut satışı gerçekleşti. Geçen senenin 2. çeyreğine göre ikinci el konut satışları %28, kredili konut satışları ise %207 artış göstermiş oldu.

2. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut satış fiyatlarında son 1 yılda %14 artış gerçekleşti. Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 2.434 TL, ortalama amortisman süresi 18 yıl, ortalama pazarlama süresi 77 gün. 2. çeyrekteki konut satışlarının %15'inin gerçekleştiği İstanbul'da konut fiyatları 1 yılda %11 artış gösterdi. Konut satışlarının %11'inin gerçekleştiği Ankara'da ise konut fiyatları son 1 yılda %12 oranında artış gösterdi. Pandemi etkisi ile 2. Çeyrekte konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %17 düşüş gösterse de 2. çeyrekte konut satış adedinin geçen sene aynı döneme göre %14 artış gösterdiğini görüyoruz. 2020 yılının gayrimenkul sektörü için artışla kapanacağını öngörüyoruz.

5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Crio Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Haziran 2020 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Temmuz ayında yüzde 33,5 ile 303 puana ulaştı.



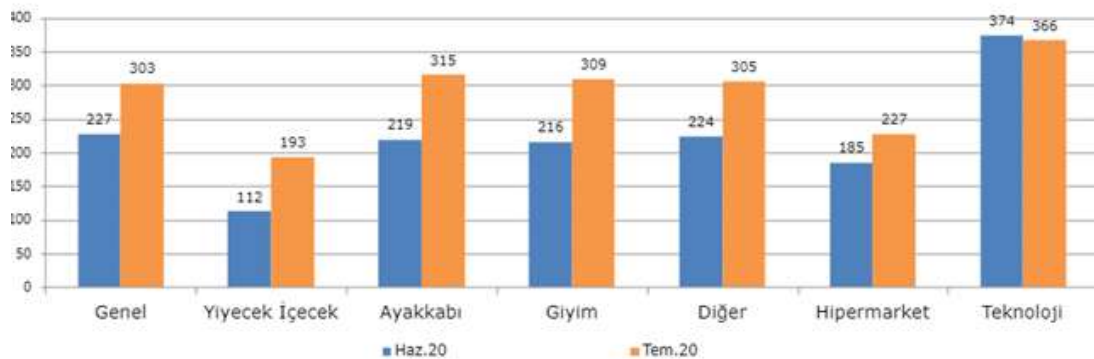
* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Temmuz 2020'de İstanbul'da 1281 TL, Anadolu'da 1070 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Temmuz 2020'de 1155 TL olarak gerçekleşmiştir.



İçinde bulunduğumuz pandemi dönemi koşulları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gereken sonuçlara göre, Temmuz 2020 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; Teknoloji kategorisi yüzde 2,1'lik gerileme göstererek 366 puana ulaşmıştır. Yiyecek-İçecek kategorisi yüzde 72,3'lük artış göstererek 193 puana, ayakkabı kategorisi yüzde 43,8'lik artış göstererek 315 puana, giyim kategorisi yüzde 43,1'lik artış göstererek 309 puana, diğer kategorisi yüzde 36,2'lik artış göstererek 305 puana, hipermarket kategorisi yüzde 22,7'lik artış göstererek 227 puana yükselmiştir.

Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi





*Temmuz 2020 kategori bazında metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2019 yılı ile karşılaştırıldığında genel anlamda %2,6 oranında düşüş göstermiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi;

Temmuz 2020'de ziyaret sayısı endeksi Haziran 2020'ye göre yüzde 37,2'lik artış göstererek 59 puana yükselmiştir.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibariyle AVM'ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9'luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8'lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir.

Tüketicilerin Koronavirüs salgını sebebiyle toplu alanlardan bilinçli olarak kaçınması, özellikle birçok mağazanın bir arada bulunduğu Alışveriş Merkezleri ("AVM") ve "flagship store" olarak adlandırılan cadde mağazalara giren müşteri sayısını da doğrudan olumsuz yönde etkilemiştir. Bahse konu etki de ilgili mağazalardan beklenen ticari verimin elde edilememesi sebebiyle kiracı olarak yüklenilen edimleri ağırlaştırmakta ve kira ilişkisinin sürdürülebilirliğini ve mağazaların devamlılığını tehlikeye atmaktadır. Normalleşme adımlarıyla birlikte bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir.

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

6.1- Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2- Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

İndirgeme Oranı (İo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- Risksiz Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır.
- Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı

(CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır.

6.3- Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Söz konusu sebepten "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)" yöntemleri kullanılmıştır. Taşınmazların kat irtifalı ve bağımsız bölüm vasıflı olması sebebiyle değerlemede Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Bölgenin gelişme potansiyelinin olması	Çarşının mahalle ölçeğinde hizmet veriyor olması
Selçuklular Caddesindeki araç ve yaya trafiğinin yoğun olması	Çarşının içe bakan dükkanlara ve 1.kattaki dükkanlara olan talebin düşük olması
Çarşının metro güzergahında olması	Çarşı içine bakan dükkanların kira değerlerinin düşük olması
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Çarşının yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması	Bölge halkının alışveriş için büyük ölçekli ve daha nitelikli AVM'leri tercih etmesi mahalle ölçeğinde hizmet veren benzer özellikli AVM'leri olumsuz yönde etkilemektedir.
Bölgede yeni inşa edilecek konutlarda yaşamın başlaması ile bölgenin nüfus yoğunluğunun artacak olması	Covid-19 salgını normalleşme adımları sonrası salgının çoğalma ihtimali ile beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi ve AVM'lerin faaliyetlerinin belli bir dönem durdurulma riski vardır.

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsal Krokisi



Emsal Kiralık Taşınmazlar

*** Emsal-1: Kerembey Gayrimenkul: 0552 627 06 26**

Göksu AVM de Teras katta (fastfood katında), ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu konumda (eski kiracısının turizm acentesi olarak kullandığı beyan edilmiştir) yer alan 45 m² alanlı dükkan aylık 2.200-TL bedelle kiralıktır. (Teras kat dükkan kira birim değeri; 48.88-TL/m²)

*** Emsal-2: Mutlu Emlak: 0554 492 59 96**

Galeria AVM'nin zemin katında, ticari hareketliliğin düşük olduğu konumda yer alan 16 m² alanlı, büro ofis kullanıma uygun dükkan için aylık 500-TL bedelle kiralıktır. (Birim değeri; 31.25-TL/m²)

*** Emsal-3: Gayrimenkul Emlak: 0533 684 28 39**

Pikabu Çocuk AVM'nin zemin katında konumlu olan ana yoldan da görülebilen 45 m² alanlı dükkan aylık 2.750-TL bedelle kiralıktır. (Birim değeri; 61.11-TL/m²)

*** Emsal-4: Abdullah Doğan Gayrimenkul: 0544 143 12 88**

Ata Yıldızı Plazada Orhanbey Caddesi'ne cepheli ticari hareketliliğin çok daha yüksek olduğu konumda yer alan 200 m² alanlı olup, kat yüksekliği sebebiyle kiracının talep etmesi durumunda da 200 m² alanlı asma kat inşa edilebilecek niteliktedir. Banka, restoran, cafe, kullanımına uygun dükkan için aylık 14.000-TL kira talep edilmektedir. Değerlemeye konu metro durağına cepheli dükkanlarla benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir. (Cadde cepheli zemin kat dükkan kira birim değeri; 70.00-TL/m²)

Emsal Satılık Taşınmazlar

*** Emsal-5: Elif Emlak: 0532 468 17 82**

Değerlemeye konu taşınmazlarında bulunduğu Metrokent AVM 1.katta yer alan çarşı içerisine cepheli 57 m² alanlı, 31 no.lu dükkan 450.000-TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi 2.000-TL ile 2.500-TL aralığında (ortalama 2.200 TL/ay) kiralana bileceğini beyan etmiş olup emsal taşınmaz için 2.200-TL kira değeri öngörülmüştür. Emsal taşınmaz uzun süredir (1-2 yıldır) satılık olup bir yıl önce 475.000-TL bedel talep edildiği bilinmektedir. (Pazarlıklı fiyatının 400.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m² değeri: 7.017-TL/m²)

*Kapitalizasyon oranı; %6.66

*** Emsal-6: : 0535 452 55 80**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede olan Göksu AVM'de, teras katta (yemek katında) merdivenlere yakın konumda yer alan 40 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 485.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 2.250-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir.

(Pazarlıklı fiyatının 400.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 10.000-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; %6.75

*** Emsal-7: Remax: 0539 502 50 50**

Dophin AVM de, AVM'nin ticari olarak orta seviyede hareketli olan yemek katında yer alan 30 m² alanlı fast food dükkanı 215.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 1.000-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. Değerlemeye konu çarşı içi taşınmazlara göre emsal taşınmazın şerefiyesi benzerdir.

(Pazarlıklı fiyatının 200.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 6.667-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; %6.00

*** Emsal-8: Eryaman Evleri Emlak: 0534 299 04 06**

Dophin AVM de zemin katta, AVM'nin ticari olarak en hareketli olan zemin katında yer alan 20 m² alanlı stand/dükkan 690.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 4.200-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. Değerlemeye konu çarşı içi taşınmazlara göre emsal taşınmazın şerefiyesi çok daha yüksektir. (Pazarlıklı fiyatının 600.000 TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 30.000-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; %8.40 (zemin katta hareketli bir konumda yer alması ve metrekaare olarak küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyat ve getiri oranı yüksektir.)

*** Emsal-9: Sahibi: 0505 757 61 49**

Dophin AVM de 1.katta, AVM'nin ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede yer alan 45 m² alanlı dükkan 540.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 2.225-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 450.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 10.000-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; ~%5.93

*** Emsal-10: Mutlu Emlak: 0554 492 59 96**

Galeria AVM de 1.katta, AVM'nin ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede yer alan 30 m² alanlı dükkan 200.000-TL bedelle satılıktır. (Pazarlıklı fiyatının 180.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 6.000-TL/m²)

*** Emsal-11: Mirem Gayrimenkul: 0535 452 55 80**

Galaxy AVM de 1.katta, AVM'nin ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede yer alan 40 m² alanlı dükkan 269.000-TL bedelle satılıktır. (Pazarlıklı fiyatının 250.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 6.250-TL/m²)

*** Emsal-12: Göktuğ Gayrimenkul: 0552 820 06 71**

Taşınmazlara 2-3 km mesafede ana cadde üzerinde zemin katta konumlu, ticari hareketliliğin orta seviyede olduğu bölgede yer alan 250 m² alanlı dükkan 2.250.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda market olarak işletildiği ve aylık 9.750-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 2.150.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 8.600-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; ~%5.44

*** Emsal-13: Evbul Gayrimenkul: 0530 711 36 06**

Taşınmazlara yakın mesafede sokak cepheli, Relax Göksu Evleri içinde zemin katta konumlu, ticari hareketliliğin düşük seviyede olduğu bölgede yer alan 50 m² alanlı yeni inşa edilmiş dükkan 384.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 2.000-TL bedelle kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 370.000-TL olacağı düşünülmekte olup, birim m² değeri: 7.400-TL/m²)

*Kapitalizasyon Oranı; ~%6.48

*** Emsal-14: Time Emlak: 0552 722 50 98**

Taşınmazlara 2-3 km mesafede Malazgirt 1071. Cadde cepheli Bosphorus Center'da zemin katta konumlu, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alan 300 m² alanlı dükkan 3.495.000-TL bedelle satılıktır. (Pazarlıklı fiyatının 3.300.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m² değeri: 11.000-TL/m²)

7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı

7.3.1- Maliyet Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Ana taşınmazın tamamı değerlemede söz konusu değildir.

7.3.2- Emsal (Pazar) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Özet Tablosu:

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
5	Metrokent AVM	1. kat	57	450000	400000	7.018
6	Göksu AVM	Teras	40	485000	400000	10.000
7	Dolphin AVM	2. kat	30	215000	200000	6.667
8	Dolphin AVM	Zemin	20	690000	600000	30.000
9	Dolphin AVM	1. kat	45	540000	450000	10.000
10	Galeria AVM	1. kat	30	200000	180000	6.000
11	Galaksi AVM	1. kat	40	269000	250000	6.250
12	Cadde Üzeri Market	Zemin	225	2250000	2150000	8.600
13	Zemin Dükkanı	Zemin	50	384000	370000	7.400
14	Cadde Üzeri Dükkan	Zemin	300	3495000	3350000	11.000

Emsal araştırmaları doğrultusunda metro durağına cepheli olan 7,11,12,13, 19 b.b. no.lu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m² değerlerinin 12.000-TL/m² ile 17.500-TL/m² aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Caddeye cepheli olan 21,22 b.b. no.lu dükkanın kullanım alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri 18.000-TL/m², 23 b.b. no.lu dükkanın birim m² değeri ise 6.750-TL/m² alınmıştır. Çarşı içerisinde zemin katta yer alan dükkanların 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 17, 18 b.b. no.lu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m² değerlerinin 4.500 TL/m² ile 14.000 TL/m² aralığında olacağı, 1 katta yer alan dükkanların 25, 26, 27, 28, 32, 24 b.b. no.lu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m² değerlerinin 3.000 TL/m² ile 6.500 TL/m² aralığında olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri;

Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu:

B.B. No	NİTELİĞİ	KONUM	KULLANIM DURUMU	KAT NO	ALAN (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	*Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	336,43	900	950.000 ₺	3,70	3.850 ₺
				ZEMİN	143,42	4.500		18,00	
2	DÜKKAN	Çarşı İçi	Fırça Kuaför	ZEMİN	95,41	6.500	620.000 ₺	31,00	2.950 ₺
3	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	ZEMİN	76,01	6.700	510.000 ₺	34,00	2.600 ₺
4	DÜKKAN	Çarşı İçi	Elif Emlak	ZEMİN	45,47	8.000	365.000 ₺	40,00	1.800 ₺
5	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	171,45	1.120	775.000 ₺	4,50	3.600 ₺
				ZEMİN	103,95	5.600		27,00	
7	DÜKKAN	Metro Durağı	Garanti Bankası	BODRUM	333,75	2.850	4.310.000 ₺	15,00	23.950 ₺
				ZEMİN	150,51	17.500		94,00	
				1. KAT	150,51	4.800		32,00	
9	DÜKKAN	Çarşı İçi	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	17,87	10.000	180.000 ₺	40,50	700 ₺
10	DÜKKAN	Çarşı İçi	Vodafone	ZEMİN	30,08	10.500	315.000 ₺	50,00	1.500 ₺
11	DÜKKAN	Metro Durağı	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	39,49	13.750	545.000 ₺	75,00	2.950 ₺
12	DÜKKAN	Metro Durağı		ZEMİN	45,12	13.750	620.000 ₺	75,00	3.400 ₺
13	DÜKKAN	Metro Durağı	Et Satış Mağ.	ZEMİN	45,12	12.000	540.000 ₺	57,00	2.550 ₺
14	DÜKKAN	Metro Durağı	Ganyan Bayi	ZEMİN	39,49	12.000	475.000 ₺	52,00	2.050 ₺
17	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kıyafet Mağ.	ZEMİN	19,34	13.200	255.000 ₺	52,00	1.000 ₺
18	DÜKKAN	Çarşı İçi	Tuafiye Mağ.	ZEMİN	16,41	13.200	215.000 ₺	50,00	800 ₺
19	DÜKKAN	Metro Durağı	Denizbank	BODRUM	333,75	2.400	3.525.000 ₺	9,50	16.250 ₺
				ZEMİN	150,51	14.500		66,00	
				1. KAT	150,51	3.600		21,00	
21	DÜKKAN	Cadde	Migros Market	ZEMİN	36,52	18.000	655.000 ₺	93,00	3.400 ₺
22	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	18.000	655.000 ₺	93,00	3.400 ₺
23	DÜKKAN	Cadde		BODRUM	514,69	1.150	3.200.000 ₺	5,70	20.000 ₺
			ZEMİN	387,72	6.725	44,00			
25	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş-Natamam	1. KAT	143,42	3.500	500.000 ₺	13,50	1.950 ₺
26	DÜKKAN	Çarşı İçi	Noter	1.KAT	173,67	4.300	745.000 ₺	21,00	3.650 ₺
27	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kafka Cafe	1. KAT	79,07	3.900	310.000 ₺	20,00	1.600 ₺
28	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kuru Temizleme	1.KAT	35,04	6.000	210.000 ₺	23,00	800 ₺
32	DÜKKAN	Çarşı İçi	Timurlar Siğ.	1. KAT	57,37	5.500	315.000 ₺	26,00	1.500 ₺
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı içi	Kafka Cafe	1.KAT	814,00	3.000	2.440.000 ₺	14,50	11.800 ₺
TOPLAM							23.230.000 ₺		118.050 ₺

(*) Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu "Satış Değeri" ve "Aylık Kira Değer" sütunu ile ulaşılan değerler yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.3.3- Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

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

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m ²)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kapitalizasyon Oranı
5	Metrokent AVM	1. kat	57	450000	400000	2.200	0,066
6	Göksu AVM	Teras	40	485000	400000	2.250	0,0675
7	Dolphin AVM	2. kat	30	215000	200000	1.000	0,060
8	Dolphin AVM	Zemin	20	690000	600000	4.200	0,084
9	Dolphin AVM	1. kat	45	540000	450000	2.225	0,059
12	Cadde Üzeri Market	Zemin	225	2250000	2150000	9.750	0,054
13	Zemin Dükkanı	Zemin	50	384000	370000	2.000	0,065

Taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış gayrimenkuller dikkate alınmıştır. Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Bölgede yapılan emsaller ışığında değerlendirme konusu taşınmazların kapitalizasyon oranı ~0.065 (~%6,5) olarak öngörülmüştür.

Gelir Yaklaşımı Değer Tablosu:

B.B. NO	NİTELİĞİ	KONUM	KATI	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	*Gelir Yöntemi Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı içi	BOD+ZEM	479,85	3.850	0,065	710.000 ₺
2	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	95,41	2.950	0,065	545.000 ₺
3	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	76,01	2.600	0,065	480.000 ₺
4	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	45,47	1.800	0,065	330.000 ₺
5	DÜKKAN	Çarşı içi	BOD+ZEM	275,4	3.600	0,065	665.000 ₺
7	DÜKKAN	Metro Durağı	B+Z+1	634,77	23.950	0,065	4.420.000 ₺
9	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	17,87	700	0,065	130.000 ₺
10	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	30,08	1.500	0,065	275.000 ₺
11	DÜKKAN	Metro Durağı	ZEMİN	39,49	2.950	0,065	545.000 ₺
12	DÜKKAN	Metro Durağı	ZEMİN	45,12	3.400	0,065	630.000 ₺
13	DÜKKAN	Metro Durağı	ZEMİN	45,12	2.550	0,065	470.000 ₺
14	DÜKKAN	Metro Durağı	ZEMİN	39,49	2.050	0,065	380.000 ₺
17	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	19,34	1.000	0,065	185.000 ₺
18	DÜKKAN	Çarşı içi	ZEMİN	16,41	800	0,065	150.000 ₺
19	DÜKKAN	Metro Durağı	B+Z+1	634,77	16.250	0,065	3.000.000 ₺
21	DÜKKAN	Cadde	ZEMİN	36,52	3.400	0,065	630.000 ₺
22	DÜKKAN	Cadde	ZEMİN	36,52	3.400	0,065	630.000 ₺
23	DÜKKAN	Cadde	BOD+ZEM	902,41	20.000	0,065	3.690.000 ₺
25	DÜKKAN	Çarşı içi	1. KAT	143,42	1.950	0,065	360.000 ₺
26	DÜKKAN	Çarşı içi	1. KAT	173,67	3.650	0,065	675.000 ₺
27	DÜKKAN	Çarşı içi	1. KAT	79,07	1.600	0,065	295.000 ₺
28	DÜKKAN	Çarşı içi	1. KAT	35,04	800	0,065	150.000 ₺
32	DÜKKAN	Çarşı içi	1. KAT	57,37	1.500	0,065	275.000 ₺
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı içi	1. KAT	814,00	11.800	0,065	2.180.000 ₺
TOPLAM							21.800.000 ₺

(*) Gelir İndirgeme Yaklaşımı Değer tablosu "Gelir Yöntemi Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 5.000-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.4- Gayrimenkulün Nihai Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup, her iki yöntemden **Gelir Yaklaşımı Yönteminden elde edilen toplam 21.800.000-TL** değer taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

7.5- Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmazlar için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık değer analizini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

B.B. No	NİTELİĞİ	KONUM	KULLANIM DURUMU	KAT NO	ALAN (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	*Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	336,43	900	950.000 ₺	3,70	3.850 ₺
				ZEMİN	143,42	4.500		18,00	
2	DÜKKAN	Çarşı İçi	Fırça Kuaför	ZEMİN	95,41	6.500	620.000 ₺	31,00	2.950 ₺
3	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	ZEMİN	76,01	6.700	510.000 ₺	34,00	2.600 ₺
4	DÜKKAN	Çarşı İçi	Elif Emlak	ZEMİN	45,47	8.000	365.000 ₺	40,00	1.800 ₺
5	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	171,45	1.120	775.000 ₺	4,50	3.600 ₺
				ZEMİN	103,95	5.600		27,00	
7	DÜKKAN	Metro Durağı	Garanti Bankası	BODRUM	333,75	2.850	4.310.000 ₺	15,00	23.950 ₺
				ZEMİN	150,51	17.500		94,00	
				1. KAT	150,51	4.800		32,00	
9	DÜKKAN	Çarşı İçi	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	17,87	10.000	180.000 ₺	40,50	700 ₺
10	DÜKKAN	Çarşı İçi	Vodafone	ZEMİN	30,08	10.500	315.000 ₺	50,00	1.500 ₺
11	DÜKKAN	Metro Durağı	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	39,49	13.750	545.000 ₺	75,00	2.950 ₺
12	DÜKKAN	Metro Durağı		ZEMİN	45,12	13.750	620.000 ₺	75,00	3.400 ₺
13	DÜKKAN	Metro Durağı	Et Satış Mağ.	ZEMİN	45,12	12.000	540.000 ₺	57,00	2.550 ₺
14	DÜKKAN	Metro Durağı	Ganyan Bayi	ZEMİN	39,49	12.000	475.000 ₺	52,00	2.050 ₺
17	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kıyafet Mağ.	ZEMİN	19,34	13.200	255.000 ₺	52,00	1.000 ₺
18	DÜKKAN	Çarşı İçi	Tuafiye Mağ.	ZEMİN	16,41	13.200	215.000 ₺	50,00	800 ₺
19	DÜKKAN	Metro Durağı	Denizbank	BODRUM	333,75	2.400	3.525.000 ₺	9,50	16.250 ₺
				ZEMİN	150,51	14.500		66,00	
				1. KAT	150,51	3.600		21,00	
21	DÜKKAN	Cadde	Migros Market	ZEMİN	36,52	18.000	655.000 ₺	93,00	3.400 ₺
22	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	18.000	655.000 ₺	93,00	3.400 ₺
23	DÜKKAN	Cadde		BODRUM	514,69	1.150	3.200.000 ₺	5,70	20.000 ₺
				ZEMİN	387,72	6.725		44,00	
25	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş-Natamam	1. KAT	143,42	3.500	500.000 ₺	13,50	1.950 ₺
26	DÜKKAN	Çarşı İçi	Noter	1.KAT	173,67	4.300	745.000 ₺	21,00	3.650 ₺
27	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kafka Cafe	1. KAT	79,07	3.900	310.000 ₺	20,00	1.600 ₺
28	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kuru Temizleme	1.KAT	35,04	6.000	210.000 ₺	23,00	800 ₺
32	DÜKKAN	Çarşı İçi	Timurlar Siğ.	1. KAT	57,37	5.500	315.000 ₺	26,00	1.500 ₺
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı içi	Kafka Cafe	1.KAT	814,00	3.000	2.440.000 ₺	14,50	11.800 ₺
TOPLAM							23.230.000 ₺		118.050 ₺

(*) "Aylık Kira Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 50-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Değerlenen taşınmazlar Gayrimenkul projesi olmaması sebebiyle proje değerlemesi ile ilgili asgari bilgilere yer verilmemiştir.

7.7- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların imar planındaki fonksiyonu ve kullanım amacı dikkate alındığında, ticari çarşı binası olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin III-48.1 Sayılı Tebliğ'in MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) bendinde: "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Hükmü çerçevesinde

incelendiğinde; kullanım şekli yönünden bazı bağımsız bölümlerin (9,11 ve 12 nolu ile 21,22 ve 23 nolu, 27 ve 34 nolu bağımsız bölümler) aralarındaki duvarın kaldırılarak kendi içinde birleştirilerek kullanılmasının ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemediği, yüksek kira getirisi elde etmek ve efektif kullanım sağlamak amacıyla yapıldığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Md.4.i ve yine Md.59.1 'e göre "ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında olması" sebebiyle basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olacağından risk oluşturmayacağı ve portföye alınmasında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

MADDE 22. b), c) ve J) fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin belgesinin alınarak kat mülkiyeti tesis edildiği, değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığı, takyidatlarda yer alan kira şerhlerinin Deniz GYO ve dolayısı ile hissedarların menfaati gözetilerek yapılmış kiralama işlemleri olduğu, Yönetim Planı beyanının mevzuat gereği konulmasının zorunlu olduğu, mülkiyet ile ilgili bir kısıtlama ve devredilmesinde bir sakınca olmadığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarına engel bir durum teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

7.9- Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Metrokent Çarşısı içinde Mart 2020 den sonra ülkemizde görülmeye başlayan Covid 19 salgını sonrasında ülke genelinde alınan kısıtlamalar sonrası ziyaretçi sayılarında azalma ve boş dükkan sayısında artış gözlenmiştir. Salgın etkisi ile son 1 yılda içerisinde bulunan market vb. sektörlerde faaliyet gösteren dükkan kiralalarında fazla artış olmamış, sinema, giyim, kozmetik, yemek vb. sektörlerde faaliyet gösteren dükkan kiralalarının sabit kaldığı veya düşüş eğiliminde olduğu gözlenmiştir. Ancak 2022 ilk yarısından sonra bu sürecin toparlanacağı ön görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın değer takdirinde gelir yöntemi kullanılmıştır.

8.2- Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için;

B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)	Siğortaya Esas Değeri (TL)
1	DÜKKAN	ZEMİN	479,85	3.850 ₺	4.543 ₺	710.000 ₺	837.800 ₺	695.783 ₺
2	DÜKKAN	ZEMİN	95,41	2.950 ₺	3.481 ₺	545.000 ₺	643.100 ₺	138.345 ₺
3	DÜKKAN	ZEMİN	76,01	2.600 ₺	3.068 ₺	480.000 ₺	566.400 ₺	110.215 ₺
4	DÜKKAN	ZEMİN	45,47	1.800 ₺	2.124 ₺	330.000 ₺	389.400 ₺	65.932 ₺
5	DÜKKAN	ZEMİN	275,4	3.600 ₺	4.248 ₺	665.000 ₺	784.700 ₺	399.330 ₺
7	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	23.950 ₺	28.261 ₺	4.420.000 ₺	5.215.600 ₺	920.417 ₺
9	DÜKKAN	ZEMİN	17,87	700 ₺	826 ₺	130.000 ₺	153.400 ₺	25.912 ₺
10	DÜKKAN	ZEMİN	30,08	1.500 ₺	1.770 ₺	275.000 ₺	324.500 ₺	43.616 ₺
11	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	2.950 ₺	3.481 ₺	545.000 ₺	643.100 ₺	57.261 ₺
12	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	3.400 ₺	4.012 ₺	630.000 ₺	743.400 ₺	65.424 ₺
13	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	2.550 ₺	3.009 ₺	470.000 ₺	554.600 ₺	65.424 ₺
14	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	2.050 ₺	2.419 ₺	380.000 ₺	448.400 ₺	57.261 ₺
17	DÜKKAN	ZEMİN	19,34	1.000 ₺	1.180 ₺	185.000 ₺	218.300 ₺	28.043 ₺
18	DÜKKAN	ZEMİN	16,41	800 ₺	944 ₺	150.000 ₺	177.000 ₺	23.795 ₺
19	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	16.250 ₺	19.175 ₺	3.000.000 ₺	3.540.000 ₺	920.417 ₺
21	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	3.400 ₺	4.012 ₺	630.000 ₺	743.400 ₺	52.954 ₺
22	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	3.400 ₺	4.012 ₺	630.000 ₺	743.400 ₺	52.954 ₺
23	DÜKKAN	ZEMİN	902,41	20.000 ₺	23.600 ₺	3.690.000 ₺	4.354.200 ₺	1.308.495 ₺
25	DÜKKAN	ZEMİN	143,42	1.950 ₺	2.301 ₺	360.000 ₺	424.800 ₺	207.959 ₺
26	DÜKKAN	1. KAT	173,67	3.650 ₺	4.307 ₺	675.000 ₺	796.500 ₺	251.822 ₺
27	DÜKKAN	1. KAT	79,07	1.600 ₺	1.888 ₺	295.000 ₺	348.100 ₺	114.652 ₺
28	DÜKKAN	1. KAT	35,04	800 ₺	944 ₺	150.000 ₺	177.000 ₺	50.808 ₺
32	DÜKKAN	1. KAT	57,37	1.500 ₺	1.770 ₺	275.000 ₺	324.500 ₺	83.187 ₺
34	DÜKKAN	1. KAT	814,00	11.800 ₺	13.924 ₺	2.180.000 ₺	2.572.400 ₺	1.180.300 ₺
TOPLAM			4772,62	118.050 ₺	139.299 ₺	21.800.000 ₺	25.724.000 ₺	6.920.299 ₺

24 Adet Taşınmazın KDV Hariç Piyasa Değeri	21.800.000,-TL (YirmiBirMilyonSekizBin TürkLirası)
24 Adet Taşınmazın KDV dahil (%18) Piyasa Değeri	25.724.000,-TL (YirmiBeşMilyonYediYüzYirmiDörtBinTürkLirası)

*24.12.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,63.-TL, Satış: 7,64 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO alış kuru, 1EUR=9,30 TL, satış kuru verileri baz alındığında, 1 EURO =9,32.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Adı Soyadı: Hasan ÇOŞKUN Meslek; İnşaat Mühendisliği Üniversite; Süleyman Demirel Üniversitesi, Tecrübe; 11 yıl SPK Lisans No: 403880	Adı Soyadı: Ayhan ÖZMUTLU Meslek; Yapı Ress. Öğrt. Üniversite; Fırat Üniversitesi, Tecrübe; 10 yıl SPK Lisans No: 403241	Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 23 yıl SPK Lisans No:400141