



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

RAPOR NO:

MD-SP210

**Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel,
Göksu AVM Değerleme Raporu**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen

mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma

değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 **Rapor Tarihi** : 14.12.2018
- 1.2. **Rapor Numarası** : MD-SP210
- 1.3. **Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4. **Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Mehmet Ilgaz
- 1.5. **Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6. **Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi** : 11.12.2018
- 1.7. **Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 01.10.2018
- 1.8. **Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı** : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 'Değerleme gerektiren işlemler' başlıklı 34.maddesi kapsamında adil piyasa (pazar) değerini ve pazar kira değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9. **Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 1.000.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz; Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.
Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.
e-mail: info@makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blokta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri ve pazar kirası çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporunda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporunda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporunda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Bloкта yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazlar.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (11.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler gözönünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 14.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Gayrimenkuller, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Yerleşimi, Göksu Mahallesi’nde, kuzeyinde 1. TBMM Caddesi, doğusunda Selçuklular Caddesi, batısında 90. Sokak, güneyinde KC Göksu Park Konutları’nın oluşturduğu 48147 ada 1 parsel içerisindeki Göksu AVM’de (M blokta) yer alan 42 adet dükkanlıdır. Bölgede 5-10 yıllık, çok katlı, konut kullanımının hakim olduğu yapılar bulunmaktadır. Sosyo ekonomik olarak bölgede genellikle orta ve üzeri gelir seviyesine dahil insanlar ikamet etmektedir. Sosyal donatı alanları bakımından zengin olan bölgede, Kızılay-Batıkent metro hattının uzatılmasıyla birlikte talep de yükselmiştir. Geçmişte Ankara Şehir Merkezi’ne uzak konumlu olan ve kira değerlerinin uygun olmasından dolayı üniversite öğrencileri tarafından yoğun olarak tercih edilen bölgede son yıllarda lüks konut arzının yükselmesi ve ulaşım bağlantılarının kuvvetlenmesi sonucu konut kira ve değerleri yükselmiştir. Konut dokusunun site-kooperatif eliyle geliştirildiği bölgede semt-mahalle-bölge ve ilçe geneline hitap eden

alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Konu mülkün 100 m kuzeyinde Göksu Parkı, 300 m. kuzeybatısında Kaşmir Göl Evleri, yaklaşık 3 km batısında Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM ve 3 km güneyinde Ayaş-Ankara Yolu üzerinde Optimum AVM yer almaktadır. Optimum AVM konumu ve büyüklüğü ile Ankara İli'nin birçok bölgesine hitap etmekte olan bir çarşı iken, Göksu AVM Eryaman İlçesi ve Göksu Mahallesi bölgesinde, Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM, Metrokent AVM ve Kaşmir AVM daha yakın çevresine hitap etmekte olan çarşı ve alışveriş merkezleridir.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Gayrimenkulün de yer aldığı Göksu Mahallesi'nin şehir merkezi bağlantı ana aksları 3 km güneyinde Ankara-Ayaş Yolu ve 1 km kuzeydoğusundaki Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'dır. Ankara-Ayaş Yolu üzerindeki Çevre Yolu bağlantısı ile şehir merkezine girmeden tüm istikametlere ulaşım mümkündür. Toplu taşıma olanakları olarak Kızılay-Batıkent metro hattının bölgeye uzatılmasıyla birlikte ulaşım olanakları güçlenmiştir.

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M blokta yer alan 42 adet 'Dükkan nitelikli taşınmazlardır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Etimesgut
Bucağı	: -
Mahallesi	: Eryaman
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 48147
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 90.679 m ²
Maliki	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tapu Türü	: Kat Mülkiyeti
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Betonarme İş Merkezi ve 12 Bloktan Oluşan Apartman ve Arsası
B.Bölümün Niteliği	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
Blok No	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
Bağımsız Bölüm No	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
Arsa Payı	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
Eklentisi	: -

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumu uygundur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Gayrimenkullerin tamamı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş adına kayıtlı iken, 02.07.2014 tarih, 21976 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşleminde" Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

125 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul Sait Dinçmen adına kayıtlı iken, 15.01.2016 tarih, 1686 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına,

65 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul tamamı elbirliğiyle Merve Medine Sünel, Ecem Sünel, Efe Sünel, adına kayıtlı iken, 07.04.2017 tarih, 15100 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

91 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 09.07.2018 tarih, 27805 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

122 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 09.07.2018 tarih, 27809 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

10.10.2018 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kayıtlarına göre gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tapu kayıtları üzerindeki beyanlar ve 39 ve 40 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul üzerindeki kira sözleşmesi şerhi aşağıda yer almaktadır.

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt/Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye	Malik
M	Zemin	5	Dükkan	15/90679	336/33287	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	6	Dükkan	15/90679	336/33288	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	7	Dükkan	15/90679	336/33289	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	8	Dükkan	25/90679	336/33290	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	9	Dükkan	25/90679	337/33291	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	15	Dükkan	30/90679	337/33297	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	20	Dükkan	10/90679	337/33302	02.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	21	Dükkan	172/90679	337/33303	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	25	Dükkan	15/90679	337/33307	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	26	Dükkan	15/90679	337/33308	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	31	Dükkan	15/90679	337/33313	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	32	Dükkan	15/90679	337/33314	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	35	Dükkan	20/90679	337/33317	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	37	Dükkan	25/90679	337/33319	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	39	Dükkan	50/90679	337/33321	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	40	Dükkan	50/90679	337/33322	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	41	Dükkan	15/90679	337/33323	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	42	Dükkan	10/90679	337/33324	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	43	Dükkan	15/90679	337/33325	02.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	44	Dükkan-Depolu	15/90679	337/33326	02.07.2014	21976	(*)

M	1. Kat	47	Dükkan	150/90679	337/33329	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	49	Dükkan	15/90679	337/33331	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	60	Dükkan	15/90679	337/33342	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	61	Dükkan	15/90679	337/33343	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	62	Dükkan	15/90679	337/33344	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	63	Dükkan	25/90679	337/33345	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	65	Dükkan	15/90679	337/33347	07.04.2017	15100	(*)
M	2.Kat	67	Dükkan	15/90679	337/33349	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	68	Dükkan	40/90679	337/33350	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	69	Dükkan	40/90679	337/33351	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	70	Dükkan	15/90679	337/33352	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	71	Dükkan	10/90679	337/33353	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	79	Dükkan	15/90679	337/33361	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	80	Dükkan	40/90679	337/33362	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	81	Dükkan	40/90679	337/33363	02.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	91	Dükkan	15/90679	337/33373	09.07.2018	27805	(*)
M	Teras	116	Dükkan	20/90679	338/33398	02.07.2014	21976	(*)
M	Teras	121	Dükkan	15/90679	338/33403	02.07.2014	21976	(*)
M	Teras	122	Dükkan	15/90679	338/33404	09.07.2018	27809	(*)
M	Teras	125	Dükkan	15/90679	338/33407	15.01.2016	1686	(*)
M	Teras	126	Dükkan	20/90679	338/33408	02.07.2014	21976	(*)
M	Teras	127	Dükkan	20/90679	338/33409	02.07.2014	21976	(*)

Tüm bağımsız bölümler (*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş hissesi TAM'dır.

Tüm gayrimenkuller üzerinde:

Beyan: Yönetim Planı: 08.10.2004

Beyan: Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 25.01.2008-2326

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 01.10.2009- 29.12.2009-42900

39 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı gayrimenkulün tapu kaydında:

-Şerh: 120.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Pupa Gayrimenkul Kiralama Yönetim Hizmetleri A.Ş 08.12.2011-37121)

-Şerh: 120.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Tema Mağazacılık Hizmetleri Ticaret A.Ş 08.12.2011-37188)

40 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı gayrimenkulün tapu kaydında:

-Şerh: 120.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Pupa Gayrimenkul Kiralama Yönetim Hizmetleri A.Ş 08.12.2011-37121)

-Şerh: 120.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Tema Mağazacılık Hizmetleri Ticaret A.Ş 08.12.2011-37188)

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Konu mülklerin de bulunduğu 48147 ada 1 parselin ada parsel bazında konumu Planlama Müdürlüğü'nde tespit edilmiştir. Konumu, mevcut durumu ile uyumludur. Konu mülklerin ada parsel numarası 46471 ada 1 parsel iken 05.11.2007 tarih, 36753 yevmiye ile 48147

ada 1 parsel olarak değişmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 15.10.2018 tarihinde alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 48147 ada 1 parsel, 85053 nolu plan notlarına göre Taks: 0.60, Kaks: 1.80 Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu "Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)" alanında kalmaktadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı (tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış 13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı (kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı ve 27.02.2015 tarih, 333 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin mimari projesi Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi ve Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir. Etimesgut Tapu Sicil Servisi Arşivi'nde ilk yapı ruhsatına bağlı 24.09.2004 tarihli mimari projesi yer almaktadır. 24.09.2004 tarihli mimari projeye göre 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul bulunmasına rağmen tapu kaydında 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkula ait aktif kayıt bulunmamaktadır. Buna göre 08.03.2006 tarihli tadilat ruhsatına bağlı 07.03.2006 tarihli mimari projenin veya 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli mimari projenin kat irtifakına esas alındığı anlaşılmaktadır. Fakat bu projeler arşivde bulunmamıştır. Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde tarafımıza taratılmış olarak verilen 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli mimari proje incelenmiştir. 10.01.2014 tarihli mimari projeye göre gayrimenkullerin de bulunduğu M bloğun vaziyet planındaki konumu, gayrimenkullerin blok içerisindeki konumu ve alanları mevcut durum ile uyumludur.

1. katta yer alan LCW tarafından kullanılan 39 ve 40 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda projeden farklı olarak alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt açılan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 1. katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde ve teras katı 116 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ikamet etmekte olan Mado Kafe'nin ortak kullanım alanı olan terasta hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır.

İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tapu kayıtları üzerinde portföye alınmayı engelleyen bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmadığı görülmüş olup tapuda kayıtlı ada parsel numaralı taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde konu mülkün ilgili dosyasında yapılan incelemelerde yapı denetim kuruluşu tarafından tüm denetimlerin eksiksiz tamamlandığı görülmüştür. Yapı, TOKİ tarafından inşa edilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli:

Ülkenin ikinci en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan önemli şehirlerden biri konumundadır. Başkent olması nedeniyle hizmet sektörünün en büyük ekonomiyi oluşturduğu şehirde sanayi ve ticaret o kadar büyük bir ekonomi oluşturmamaktadır ancak ülke içinde üst sıralardadır. Nüfus yoğunluğu sanayi ve ticaret ekonomisine yansımamaktadır ancak 2.büyük şehir olması nedeniyle büyük nüfus bir katma değer yaratabilmektedir. Ankara, Türkiye'nin orta bölümünde kurulu olan bir şehirdir. Türkiye'nin doğusu ile batısı kuzeyi ile güneyi arasında bir köprü konumundadır ve şehirlerarası kesişim noktasıdır.

Şehir merkezinde son yıllarda lüks konutlar, büyük uydu kentler ve merkezde kentsel dönüşüm projeleri ile inşaat sektörü canlılığını devam ettirmektedir. Özellikle GYO'ların yer seçmesi ve büyük ölçekli ve büyük nüfus kapsayacak projelere başlamaları Türkiye genelinde önemli bir reklamasyon nedeni olmuştur ve inşaat sektörünün Ankara'da önemli bir yatırım alanı olduğu dikkat çekmektedir.

Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında, alt ve orta gelir grubunun yer seçtiği bir yerleşim bölgesidir. İlçe genelinde sanayi ve ticaret düşük yoğunluktadır. Genellikle konut amaçlı bir ilçedir. Taşınmazların yer aldığı semt, toplu konut alanlarından oluşan, yakın zamanda kadar düşün bir gelişme hızıyla gelişmiş olan ancak yaklaşık 10 yıldır hızlı bir gelişme göstererek hem lüks konutlar hem düşük bütçeli konutlar yapılarak gelişmiştir. Yoğun bir nüfusa sahip olmaya başlamış olan semtte AVM'ler, semt spor tesisleri ve rekreasyon alanları ile düzenli bir gelişim göstermektedir. Metro güzergahında olan semtte metronun faaliyete geçmesi nedeniyle ticari bir yoğunluk yaşanmaktadır ve bu yoğunluğun ileriki yıllarda daha da artacağı tahmin edilmektedir.

Etimesgut İlçesi:

Etimesgut İlçesi Genel Veriler Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüz ölçümüne 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 Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur. Ankara'da yer alan Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören gibi diğer ilçelerde mevcut imar planlarına göre imara açılacak sahalara sınırına gelmiş olması ve arsa maliyetlerinin yüksek olması gibi nedenler bölgeye yerleşimin artmasını sağlamıştır. Toplu konut yapılaşma arayışlarında Etimesgut'u yüksek seviyede bir cazibe merkezi haline getirmiştir. Çok daha ucuz fiyatlarla Arsa Ofisi tarafından sağlanan arsalar üzerinde, çok sayıdaki konut kooperatifleri ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından Altay, Elvan, Eryaman gibi mahallelerde büyük sayılarda konut yapılaşmasına gidilmiştir. Bu gelişme, Ankara içinden eski kiracı konumundaki aileleri Etimesgut'a çekerken, Ankara dışından da nüfus çeken sonuçlar yaratmıştır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından

yapılmasının, kur riskini sınırladığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendircektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyredirken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi özellikle AVM lerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%100
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Konut+Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+Zemin+Asma+2 Kat+Teras Katı
Yapı Sınıfı	:	4/A
Deprem Bölgesi	:	4.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	128
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	11
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi
Elektrik	:	Şebeke

Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Isıtma-Soğutma
Otopark	:	Açık-Kapalı Otopark
Asansör	:	Var
Jeneratör	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Kullanım Durumu	:	Dükkan
Kullanım Şekli	:	Dükkan
Cephesi	:	Çarşı içi

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 90.679 m² alanlı 48147 ada 1 parsel içerisindeki M blokta yer alan 42 adet dükkandır. Parsel içerisinde her biri 17'şer kat, 67 dairesel A ve B bloklar, 18'er kat, 71 dairesel C, D, E, F, G, H, I, J, K, L bloklar ve konu mülklerin de buldukları bodrum kat+zemin kat+asmakat+2 normal kat+teras katlı M blok bulunmaktadır. Parsel içerisinde blokların arasında kalan kısımlarda süs havuzu, çocuk oyun alanı, yaya yürüyüş yolları ve açık araç otopark alanları, Göksu AVM'nin kuzeyinde açık alanda alışveriş merkezi açık otopark alanı bulunmaktadır.

M blok parselin kuzeyindeki yapıdır. Bodrum kat, zemin kat, asma kat, 2 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. Toplam brüt 39.455,90 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum katında kapalı otopark alanı, ısı merkezi, jeneratör odası, havalandırma santrali, elektrik pano odası, sığınak ve binaya ait depoları, zemin katında 23 dükkan, asma katında asma kat yangın koridoru, 1. katında 23 dükkan, 2. katında 50 dükkan, teras katında 32 dükkan bulunmaktadır. Çarşının 2 adet girişi bulunmaktadır. Çarşının kuzeye bakan ön cephesinden ve güneye bakan arka cephesinden giriş-çıkış sağlanmaktadır. Çarşı ana girişi kuzeye bakan ön cephesindedir. Mimari projesine göre 1. kat olarak projelendirilmiş katı fiziken alışveriş merkezinin ana girişinin de bulunduğu (zemin kat konumlu) kısmıdır. Zemin kat olarak projelendirilmiş kısmı ise alışveriş merkezine ana girişten girildiğinde bodrum kat konumludur. Çarşı içerisinde 1 adet yük asansörü, 2 adet panoramik yolcu asansörü ve her katta 3'er tane olmak üzere toplam 12 tane yürüyen merdiven bulunmaktadır. Merkezi sistem ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik kamera sistemleri bulunmaktadır. Binada yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapıda ısınma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır.

Çarşı dış cephesi kompozit levha giydirmelidir. Zeminler seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Dükkanlar ve içlerinde ikamet eden işletmeler aşağıdadır:

Blok	Kat	BB No	İkamet Eden Firma
M	Zemin	5	Dia Kuaför
M	Zemin	6	Dia Kuaför
M	Zemin	7	Dia Kuaför
M	Zemin	8	Burger King
M	Zemin	9	Burger King
M	Zemin	15	Koray
M	Zemin	20	Vodafone
M	Zemin	21	Sinema+Kitapçı+Oyuncakçı+Eğlence Merkezi
M	1. Kat	25	Göksu Optik
M	1. Kat	26	Taşcıoğlu Kuyumculuk
M	1. Kat	31	Taç-Ev Tekstil
M	1. Kat	32	Taç-Ev Tekstil
M	1. Kat	35	Göksu Kuyumculuk
M	1. Kat	37	Az-Es Baby
M	1. Kat	39	LCW
M	1. Kat	40	LCW
M	1. Kat	41	Arus Ayakkabı
M	1. Kat	42	Arus Ayakkabı
M	1. Kat	43	Ceviz Kafe
M	1. Kat	44	Ceviz Kafe
M	1. Kat	47	Migros
M	2.Kat	49	Kripton-Giyim
M	2.Kat	60	Boş
M	2.Kat	61	Boş
M	2.Kat	62	Pierre Cardin-Halı
M	2.Kat	63	Pierre Cardin-Halı
M	2.Kat	65	Boş
M	2.Kat	67	Brillant
M	2.Kat	68	LCW
M	2.Kat	69	LCW
M	2.Kat	70	LCW
M	2.Kat	71	Loris Parfüm
M	2.Kat	79	Boş
M	2.Kat	80	Arus Giyim
M	2.Kat	81	Palmira-Güzellik Merkezi
M	2.Kat	91	Boş
M	Teras	116	Mado Kafe
M	Teras	121	Boş
M	Teras	122	Boş
M	Teras	125	Boş
M	Teras	126	Boş
M	Teras	127	Boş

1. kattaki 39 ve 40 ile 2. kattaki 68, 69, 70 nolu dükkanların tamamı LCW tarafından ortak olarak kullanılmaktadır. Katlar arası yürüyen merdiven bulunmaktadır. 1. kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt açılan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 21 nolu dükkanda sinema, eğlence merkezi, kitapçı ve oyuncakçı olmak üzere 4 adet kiracı bulunmaktadır. Sinema bölümünde 6 adet salon mevcuttur. 49 nolu dükkanda ikamet etmekte olan Kripton Giyim, aynı zamanda 50 nolu dükkanla ortak kullanılmaktadır. 20 nolu dükkanda ikamet etmekte olan Vodafone, aynı zamanda 19 nolu dükkanla ortak kullanılmaktadır. 67 nolu dükkanda ikamet etmekte olan Brillant, aynı zamanda 66 nolu dükkanla ortak kullanılmaktadır. 1. katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde ve teras katı 116 bağımsız bölüm numaralı dükkanda ikamet etmekte olan Mado Kafe'nin ortak kullanım alanı olan terasta hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır. Zemin katta 47 nolu dükkana ait 407.60 m² alanlı depo bulunmaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Bodrum Kat: Kapalı otopark, ısı merkezi, havalandırma santrali, jeneratör odası, elektrik pano odası, sığınak ve binaya ait depolar bulunmaktadır. Kapalı otopark zemini dökme beton ve duvarları sıvalı, diğer bölümlerde tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Zemin Kat: 1-23 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları, binaya ait depo, 47 nolu dükkana ait 407.60 m² alanlı depo bulunmaktadır. Mimari projesinden farklı olarak zemin kattaki 17 ve 18 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ikamet etmekte olan Tekzen Yapı Market'e, alışveriş merkezinin zemin katındaki bina deposu olarak projelendirilmiş kısmın bir bölümü kiralanmıştır. Katta tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Asma Kat: Zemin katta yer alan 21 nolu dükkana ait 6 adet sinema salonu ve asma kat yangın koridoru bulunmaktadır.

1. Kat: 25-47 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çarşı içi yaya dolaşım koridorları, bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

2. Kat: 48-97 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çarşı içi yaya dolaşım koridorları, bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Teras Katı: 98-128 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları ve açık teras alanı bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Değerlemeye konu her bir gayrimenkulün kat alanları ve toplam alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	BB No	Alan (m2)
M	Zemin	5	35,79
M	Zemin	6	35,79
M	Zemin	7	35,79
M	Zemin	8	95,93
M	Zemin	9	95,93
M	Zemin	15	122,62
M	Zemin	20	14,23
M	Zemin	21	3438,00
M	1. Kat	25	36,87
M	1. Kat	26	37,19
M	1. Kat	31	36,00
M	1. Kat	32	36,00
M	1. Kat	35	55,00
M	1. Kat	37	53,44
M	1. Kat	39	385,75
M	1. Kat	40	345,36
M	1. Kat	41	39,00
M	1. Kat	42	14,23
M	1. Kat	43	34,93
M	1. Kat	44	35,38
M	1. Kat	47	2836,00
M	2.Kat	49	36,00
M	2.Kat	60	36,00
M	2.Kat	61	36,00
M	2.Kat	62	36,00
M	2.Kat	63	111,49
M	2.Kat	65	32,25
M	2.Kat	67	38,97
M	2.Kat	68	385,75
M	2.Kat	69	347,91
M	2.Kat	70	36,73
M	2.Kat	71	14,23
M	2.Kat	79	36,73
M	2.Kat	80	347,91
M	2.Kat	81	385,75
M	2.Kat	91	36.12
M	Teras	116	53,44
M	Teras	121	38,70
M	Teras	122	36
M	Teras	125	37,80
M	Teras	126	73,91
M	Teras	127	53,44

NOT: 47 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkanın 1. katta 2.429 m², dükkan içerisinden ulaşılabilen bağlantı merdiveni ile zemin katta 407 m² depo alanı ile birlikte 2.836 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapı özellik itibari ile 4/A yapı sınıfı ve grubuna dahildir.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yukarıda muhtelif başlıklarda belirtilmiştir.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Bölgede yüksek yoğunluklu konut dokusunun bulunması
- Halihazırda inşa halinde konut sitelerinin bulunması ve bölgedeki yoğunluğun artması

Olumsuz Etkenler :

- Bölgeye yakın konumda, Ayaş Yolu üzerinde daha büyük ve nitelikli Optimum AVM'nin bulunması ve bölgede küçük ölçekte alışveriş merkezlerinin de bulunması
- Presitjli ve müşteri çekebilecek nitelikli markaların olmaması
- AVM'nin tamamının tek firma veya şahsa ait olmamasından dolayı işletmesinin profesyonelce yapılamaması ve neticesinde işletme problemlerinin ortaya çıkması
- 2018 yılı ikinci çeyreğinden itibaren enflasyon ve kredi faiz oranlarındaki artış, Dolar ve Euro'nun ani yükselişi

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi – Direkt Kapitalizasyon" uygulanmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanı saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan “Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden “Gelir Yöntemi” uygulanmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Uygulamada Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Direkt Kapitalizasyonda; yıllık net gelirin (vergi öncesi), gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri

Aşağıdaki örnek mülklerde satış değeri ile yıllık net geliri (yıllık kira değeri) arasındaki oran hesaplanarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Emsal 1: Okyanus Plaza AVM'nin zemin katında yer alan brüt 100 m² alanlı dükkan 990.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Coldwell Banker Zirve 0312 230 25 55) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 900.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi 5.000 TL, yıllık net kira getirisi 60.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 2: Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan brüt 16 m² alanlı dükkan 240.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Akayca Gayrimenkul 0312 280 07 07) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 200.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi 1.150 TL, yıllık net kira getirisi 13.800 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.069 hesaplanır.

Emsal 3: Dolphin AVM'nin fast-food katında yer alan brüt 20 m² alanlı dükkan 195.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Akayca Gayrimenkul 0312 280 07 07) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 180.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi 1.000 TL, yıllık net kira getirisi 12.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 4: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 36 m² alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık payının da düşülerek 2.750 TL/ay'dan kiraya verilebileceği düşünülmektedir. (Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11) Örnek mülkün değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Yıllık net kira getirisi 33.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 5: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 37 m² alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık payının da düşülerek 2.750 TL/ay'dan kiraya verilebileceği düşünülmektedir. (Mal Sahibi 0505 906 60 09) Örnek mülkün değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Yıllık net kira getirisi 33.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı 0.066 olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu mülklerin aylık ve yıllık kira gelirleri "4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler" başlığında takdir edilmiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi'ne" göre belirlenmiş değerler aşağıdaki tablodadır.

Blok	Kat	BB No	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Yıllık Kira Değeri	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri
M	Zemin	5	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	6	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	7	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	8	95,93	63,00 TL	6.043,59 TL	0,066	72.523,08 TL	1.098.834,55 TL
M	Zemin	9	95,93	63,00 TL	6.043,59 TL	0,066	72.523,08 TL	1.098.834,55 TL
M	Zemin	15	122,62	38,50 TL	4.720,87 TL	0,066	56.650,44 TL	858.340,00 TL
M	Zemin	20	14,23	80,00 TL	1.138,40 TL	0,066	13.660,80 TL	206.981,82 TL
M	Zemin	21	3438,00	5,50 TL	18.909,00 TL	0,066	226.908,00 TL	3.438.000,00 TL
M	1. Kat	25	36,87	90,00 TL	3.318,30 TL	0,066	39.819,60 TL	603.327,27 TL
M	1. Kat	26	37,19	90,00 TL	3.347,10 TL	0,066	40.165,20 TL	608.563,64 TL
M	1. Kat	31	36,00	90,00 TL	3.240,00 TL	0,066	38.880,00 TL	589.090,91 TL
M	1. Kat	32	36,00	90,00 TL	3.240,00 TL	0,066	38.880,00 TL	589.090,91 TL
M	1. Kat	35	55,00	85,00 TL	4.675,00 TL	0,066	56.100,00 TL	850.000,00 TL
M	1. Kat	37	53,44	82,50 TL	4.408,80 TL	0,066	52.905,60 TL	801.600,00 TL
M	1. Kat	39	385,75	28,85 TL	11.128,89 TL	0,066	133.546,65 TL	2.023.434,09 TL
M	1. Kat	40	345,36	28,85 TL	9.963,64 TL	0,066	119.563,63 TL	1.811.570,18 TL
M	1. Kat	41	39,00	77,00 TL	3.003,00 TL	0,066	36.036,00 TL	546.000,00 TL
M	1. Kat	42	14,23	93,50 TL	1.330,51 TL	0,066	15.966,06 TL	241.910,00 TL
M	1. Kat	43	34,93	115,50 TL	4.034,42 TL	0,066	48.412,98 TL	733.530,00 TL
M	1. Kat	44	35,38	115,50 TL	4.086,39 TL	0,066	49.036,68 TL	742.980,00 TL
M	1. Kat	47	2836,00	32,35 TL	91.744,60 TL	0,066	1.100.935,20 TL	16.680.836,36 TL
M	2.Kat	49	36,00	50,00 TL	1.800,00 TL	0,066	21.600,00 TL	327.272,73 TL
M	2.Kat	60	36,00	60,50 TL	2.178,00 TL	0,066	26.136,00 TL	396.000,00 TL
M	2.Kat	61	36,00	55,50 TL	1.998,00 TL	0,066	23.976,00 TL	363.272,73 TL
M	2.Kat	62	36,00	52,50 TL	1.890,00 TL	0,066	22.680,00 TL	343.636,36 TL
M	2.Kat	63	111,49	32,00 TL	3.567,68 TL	0,066	42.812,16 TL	648.669,09 TL
M	2.Kat	65	32,25	55,00 TL	1.773,75 TL	0,066	21.285,00 TL	322.500,00 TL
M	2.Kat	67	38,97	57,00 TL	2.221,29 TL	0,066	26.655,48 TL	403.870,91 TL
M	2.Kat	68	385,75	25,45 TL	9.817,34 TL	0,066	117.808,05 TL	1.784.970,45 TL
M	2.Kat	69	347,91	25,45 TL	8.854,31 TL	0,066	106.251,71 TL	1.609.874,45 TL
M	2.Kat	70	36,73	58,00 TL	2.130,34 TL	0,066	25.564,08 TL	387.334,55 TL
M	2.Kat	71	14,23	80,00 TL	1.138,40 TL	0,066	13.660,80 TL	206.981,82 TL
M	2.Kat	79	36,73	50,00 TL	1.836,50 TL	0,066	22.038,00 TL	333.909,09 TL
M	2.Kat	80	347,91	17,00 TL	5.914,47 TL	0,066	70.973,64 TL	1.075.358,18 TL
M	2.Kat	81	385,75	17,00 TL	6.557,75 TL	0,066	78.693,00 TL	1.192.318,18 TL
M	2.Kat	91	36,12	90,00 TL	3.250,80 TL	0,066	39.009,60 TL	591.054,55 TL
M	Teras	116	53,44	79,00 TL	4.221,76 TL	0,066	50.661,12 TL	767.592,73 TL
M	Teras	121	38,70	32,00 TL	1.238,40 TL	0,066	14.860,80 TL	225.163,64 TL
M	Teras	122	36,00	62,50 TL	2.250,00 TL	0,066	27.000,00 TL	409.090,91 TL
M	Teras	125	37,80	28,50 TL	1.077,30 TL	0,066	12.927,60 TL	195.872,73 TL
M	Teras	126	73,91	27,50 TL	2.032,53 TL	0,066	24.390,30 TL	369.550,00 TL
M	Teras	127	53,44	38,50 TL	2.057,44 TL	0,066	24.689,28 TL	374.080,00 TL
					257.765,38 TL		3.093.184,51 TL	46.866.431,91 TL

4.13 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede emsal nitelikli uygun arsa emsali bulma zorluğu nedeniyle ‘‘Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi’’ kullanılmamıştır.

4.14 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. Katında yer alan, iyi konumlu, brüt 36 m² alanlı dükkanın değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.(Arı Emlak 0312 281 28 11) Örnek mülkün birim değeri 13.888 TL/m² hesaplanır.

Emsal 2: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. Katında yer alan, iyi konumlu, brüt 37 m² alanlı dükkanın değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.(Arı Emlak 0312 281 28 11) Örnek mülkün birim değeri 13.513 TL/m² hesaplanır.

Emsal 3: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 35 m² alanlı dükkan 590.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Remax Tecrübe 0312 242 00 06) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 550.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 15.714 TL/m² hesaplanır.

Emsal 4: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin yemek katında yer alan, brüt 22 m² alanlı dükkan 195.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Dolphin Başkent Emlak 0312 279 05 71) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 175.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 7.954 TL/m² hesaplanır.

Emsal 5: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 160 m² alanlı dükkan 600.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Fibabanka Ekspertiz Birimi 0212 381 84 82) Örnek mülkün birim değeri 3.750 TL/m² hesaplanır.

Emsal 6: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Okyanus Plaza AVM'nin 1. bodrum katında yer alan (içerisinde Vodafone kiracılı), brüt 132 m² alanlı dükkan 1.300.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Elvan Emlak 0312 815 12 70) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 1.150.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 8.712 TL/m² hesaplanır.

Emsal 7: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. Katında yer alan, konumu iyi olan, brüt 38 m² alanlı dükkanın 3-4 ay önce 500.000 TL civarından satış gördüğü beyan edilmiştir.(AVM esnafı) Örnek mülkün birim değeri 13.157 TL/m² hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülklerin konumu, buldukları alışveriş merkezinin ticari yoğunluğu, alanları, (alan daraldıkça birim değer yükselmektedir-alan genişledikçe birim değer düşmektedir) vitrin cephe uzunlukları, buldukları kat göz önüne alınmıştır. Alışveriş merkezinde en değerli dükkanlar sırasıyla 1. kat-zemin kat-2.kat ve teras katıdır. Teras katındanki dükkanların yeme-içme nitelikli olmasından dolayı değerleri 2. kata yakındır. 47 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkanın 1. katta 2.429 m², dükkan içerisinden ulaşılabilen bağlantı merdiveni ile zemin katta 407 m² depo alanı ile birlikte 2.836 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Birim değeri, toplam alan üzerinden depo alanının bulunduğu kat ve niteliği göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

Blok	Kat	BB No	Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)
M	Zemin	5	35,79	9.700,00 TL	347.163,00 TL
M	Zemin	6	35,79	9.700,00 TL	347.163,00 TL
M	Zemin	7	35,79	9.700,00 TL	347.163,00 TL
M	Zemin	8	95,93	10.250,00 TL	983.282,50 TL
M	Zemin	9	95,93	10.250,00 TL	983.282,50 TL
M	Zemin	15	122,62	6.900,00 TL	846.078,00 TL
M	Zemin	20	14,23	15.000,00 TL	213.450,00 TL
M	Zemin	21	3438,00	1.100,00 TL	3.781.800,00 TL
M	1. Kat	25	36,87	16.000,00 TL	589.920,00 TL
M	1. Kat	26	37,19	16.000,00 TL	595.040,00 TL
M	1. Kat	31	36,00	16.000,00 TL	576.000,00 TL
M	1. Kat	32	36,00	16.000,00 TL	576.000,00 TL
M	1. Kat	35	55,00	16.000,00 TL	880.000,00 TL
M	1. Kat	37	53,44	16.000,00 TL	855.040,00 TL
M	1. Kat	39	385,75	6.900,00 TL	2.661.675,00 TL
M	1. Kat	40	345,36	6.900,00 TL	2.382.984,00 TL
M	1. Kat	41	39,00	15.000,00 TL	585.000,00 TL
M	1. Kat	42	14,23	17.000,00 TL	241.910,00 TL
M	1. Kat	43	34,93	21.000,00 TL	733.530,00 TL
M	1. Kat	44	35,38	21.000,00 TL	742.980,00 TL
M	1. Kat	47	2836,00	6.000,00 TL	17.016.000,00 TL
M	2.Kat	49	36,00	10.000,00 TL	360.000,00 TL
M	2.Kat	60	36,00	11.500,00 TL	414.000,00 TL
M	2.Kat	61	36,00	10.000,00 TL	360.000,00 TL
M	2.Kat	62	36,00	10.000,00 TL	360.000,00 TL
M	2.Kat	63	111,49	6.900,00 TL	769.281,00 TL
M	2.Kat	65	32,25	10.000,00 TL	322.500,00 TL
M	2.Kat	67	38,97	10.000,00 TL	389.700,00 TL
M	2.Kat	68	385,75	4.900,00 TL	1.890.175,00 TL
M	2.Kat	69	347,91	4.900,00 TL	1.704.759,00 TL
M	2.Kat	70	36,73	11.500,00 TL	422.395,00 TL
M	2.Kat	71	14,23	15.000,00 TL	213.450,00 TL
M	2.Kat	79	36,73	10.000,00 TL	367.300,00 TL
M	2.Kat	80	347,91	3.100,00 TL	1.078.521,00 TL
M	2.Kat	81	385,75	3.100,00 TL	1.195.825,00 TL
M	2.Kat	91	36,12	13.840,00 TL	499.900,80 TL
M	Teras	116	53,44	15.000,00 TL	801.600,00 TL
M	Teras	121	38,70	7.500,00 TL	290.250,00 TL
M	Teras	122	36,00	10.500,00 TL	378.000,00 TL
M	Teras	125	37,80	7.500,00 TL	283.500,00 TL
M	Teras	126	73,91	6.300,00 TL	465.633,00 TL
M	Teras	127	53,44	8.000,00 TL	427.520,00 TL
					49.279.770,80 TL

Sigorta Değeri

Blok	Kat	BB No	Alan (m2)	Birim m2	Sigorta Değeri
M	Zemin	5	35,79	1016,00	36.362,64 TL
M	Zemin	6	35,79	1016,00	36.362,64 TL
M	Zemin	7	35,79	1016,00	36.362,64 TL
M	Zemin	8	95,93	1016,00	97.464,88 TL
M	Zemin	9	95,93	1016,00	97.464,88 TL
M	Zemin	15	122,62	1016,00	124.581,92 TL
M	Zemin	20	14,23	1016,00	14.457,68 TL
M	Zemin	21	3438,00	1016,00	3.493.008,00 TL
M	1. Kat	25	36,87	1016,00	37.459,92 TL
M	1. Kat	26	37,19	1016,00	37.785,04 TL
M	1. Kat	31	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	1. Kat	32	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	1. Kat	35	55,00	1016,00	55.880,00 TL
M	1. Kat	37	53,44	1016,00	54.295,04 TL
M	1. Kat	39	385,75	1016,00	391.922,00 TL
M	1. Kat	40	345,36	1016,00	350.885,76 TL
M	1. Kat	41	39,00	1016,00	39.624,00 TL
M	1. Kat	42	14,23	1016,00	14.457,68 TL
M	1. Kat	43	34,93	1016,00	35.488,88 TL
M	1. Kat	44	35,38	1016,00	35.946,08 TL
M	1. Kat	47	2836,00	1016,00	2.881.376,00 TL
M	2.Kat	49	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	2.Kat	60	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	2.Kat	61	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	2.Kat	62	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	2.Kat	63	111,49	1016,00	113.273,84 TL
M	2.Kat	65	32,25	1016,00	32.766,00 TL
M	2.Kat	67	38,97	1016,00	39.593,52 TL
M	2.Kat	68	385,75	1016,00	391.922,00 TL
M	2.Kat	69	347,91	1016,00	353.476,56 TL
M	2.Kat	70	36,73	1016,00	37.317,68 TL
M	2.Kat	71	14,23	1016,00	14.457,68 TL
M	2.Kat	79	36,73	1016,00	37.317,68 TL
M	2.Kat	80	347,91	1016,00	353.476,56 TL
M	2.Kat	81	385,75	1016,00	391.922,00 TL
M	2.Kat	91	36,12	1016,00	36.697,92 TL
M	Teras	116	53,44	1016,00	54.295,04 TL
M	Teras	121	38,70	1016,00	39.319,20 TL
M	Teras	122	36,00	1016,00	36.576,00 TL
M	Teras	125	37,80	1016,00	38.404,80 TL
M	Teras	126	73,91	1016,00	75.092,56 TL
M	Teras	127	53,44	1016,00	54.295,04 TL

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal 1: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(54 nolu dükkan) brüt 29 m² alanlı dükkanın aylık 1.750 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Kiracı 0546 294 83 39) Örnek mülkün birim kira değeri 60 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 2: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(90 nolu dükkan) brüt 36 m² alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır.(Arı Emlak 0312 281 28 11) Örnek mülkün 2750 TL'den kiralanabileceği düşünülürse birim kira değeri 76 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 3: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin teras katında yer alan(112 nolu dükkan) brüt 38 m² alanlı dükkanın aylık 1.900 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Kiracı 0546 294 83 39) Örnek mülkün birim kira değeri 58 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 4: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(88 nolu dükkan) brüt 37 m² alanlı iki cepheli dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır.(Mal Sahibi 0505 906 60 09) Örnek mülkün 2750 TL'den kiralanabileceği düşünülürse birim kira değeri 74 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 5: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin teras katında yer alan(113 nolu dükkan) brüt 116 m² alanlı dükkanın aylık 2.800 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Arı Gayrimenkul 0505 340 28 36) Örnek mülkün birim kira değeri 24 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 6: Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan brüt 16 m² alanlı dükkanın aylık 1.150 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Akayca Gayrimenkul 0312 280 07 07) Örnek mülkün birim kira değeri 71 TL/ay/m² hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülklerin konumu, buldukları alışveriş merkezinin ticari yoğunluğu, alanları, (alan daraldıkça birim değer yükselmektedir-alan genişledikçe birim değer düşmektedir) vitrin cephe uzunlukları, buldukları kat göz önüne alınmıştır. Alışveriş merkezinde en değerli dükkanlar sırasıyla 1. kat-zemin kat-2.kat ve teras katıdır. Teras katındanki dükkanların yeme-içme nitelikli olmasından dolayı değerleri 2. kata yakındır. 47 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkanın 1. katta brüt 2.429 m², dükkan içerisinden ulaşılabilen bağlantı merdiveni ile zemin katta 407 m² depo alanı ile birlikte 2.836 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Birim kira değeri, toplam alan üzerinden depo alanının bulunduğu kat ve niteliği göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

Blok	Kat	BB No	Alan (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri	KDV Dahil Aylık Kira Değeri
M	Zemin	5	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	6	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	7	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	8	95,93	63,00 TL	6.043,59 TL	7.131,44 TL
M	Zemin	9	95,93	63,00 TL	6.043,59 TL	7.131,44 TL
M	Zemin	15	122,62	38,50 TL	4.720,87 TL	5.570,63 TL
M	Zemin	20	14,23	80,00 TL	1.138,40 TL	1.343,31 TL
M	Zemin	21	3438,00	5,50 TL	18.909,00 TL	22.312,62 TL
M	1. Kat	25	36,87	90,00 TL	3.318,30 TL	3.915,59 TL
M	1. Kat	26	37,19	90,00 TL	3.347,10 TL	3.949,58 TL
M	1. Kat	31	36,00	90,00 TL	3.240,00 TL	3.823,20 TL
M	1. Kat	32	36,00	90,00 TL	3.240,00 TL	3.823,20 TL
M	1. Kat	35	55,00	85,00 TL	4.675,00 TL	5.516,50 TL
M	1. Kat	37	53,44	82,50 TL	4.408,80 TL	5.202,38 TL
M	1. Kat	39	385,75	28,85 TL	11.128,89 TL	13.132,09 TL
M	1. Kat	40	345,36	28,85 TL	9.963,64 TL	11.757,09 TL
M	1. Kat	41	39,00	77,00 TL	3.003,00 TL	3.543,54 TL
M	1. Kat	42	14,23	93,50 TL	1.330,51 TL	1.570,00 TL
M	1. Kat	43	34,93	115,50 TL	4.034,42 TL	4.760,61 TL
M	1. Kat	44	35,38	115,50 TL	4.086,39 TL	4.821,94 TL
M	1. Kat	47	2836,00	32,35 TL	91.744,60 TL	108.258,63 TL
M	2.Kat	49	36,00	50,00 TL	1.800,00 TL	2.124,00 TL
M	2.Kat	60	36,00	60,50 TL	2.178,00 TL	2.570,04 TL
M	2.Kat	61	36,00	55,50 TL	1.998,00 TL	2.357,64 TL
M	2.Kat	62	36,00	52,50 TL	1.890,00 TL	2.230,20 TL
M	2.Kat	63	111,49	32,00 TL	3.567,68 TL	4.209,86 TL
M	2.Kat	65	32,25	55,00 TL	1.773,75 TL	2.093,03 TL
M	2.Kat	67	38,97	57,00 TL	2.221,29 TL	2.621,12 TL
M	2.Kat	68	385,75	25,45 TL	9.817,34 TL	11.584,46 TL
M	2.Kat	69	347,91	25,45 TL	8.854,31 TL	10.448,09 TL
M	2.Kat	70	36,73	58,00 TL	2.130,34 TL	2.513,80 TL
M	2.Kat	71	14,23	80,00 TL	1.138,40 TL	1.343,31 TL
M	2.Kat	79	36,73	50,00 TL	1.836,50 TL	2.167,07 TL
M	2.Kat	80	347,91	17,00 TL	5.914,47 TL	6.979,07 TL
M	2.Kat	81	385,75	17,00 TL	6.557,75 TL	7.738,15 TL
M	2.Kat	91	36,12	90,00 TL	3.250,80 TL	3.835,94 TL
M	Teras	116	53,44	79,00 TL	4.221,76 TL	4.981,68 TL
M	Teras	121	38,70	32,00 TL	1.238,40 TL	1.461,31 TL
M	Teras	122	36,00	62,50 TL	2.250,00 TL	2.655,00 TL
M	Teras	125	37,80	28,50 TL	1.077,30 TL	1.271,21 TL
M	Teras	126	73,91	27,50 TL	2.032,53 TL	2.398,38 TL
M	Teras	127	53,44	38,50 TL	2.057,44 TL	2.427,78 TL
					257.765,38 TL	304.163,14 TL

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Konu mülkler imar planı içerisinde 'Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)' alanında kalmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyetine de geçilmiştir. Mevcut kullanım durumuyla en etkin ve verimli kullanım durumunu sağlamaktadırlar.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dahil edilmiştir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer raporun 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması bölümündeki tabloda gösterilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Konu mülklerin de bulunduğu 48147 ada 1 parselin ada parsel bazında konumu Planlama Müdürlüğü'nde tespit edilmiştir. Konumu, mevcut durumu ile uyumludur. Konu mülklerin ada parsel numarası 46471 ada 1 parsel iken 05.11.2007 tarih, 36753 yevmiye ile 48147 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 30.11.2017 tarihinde alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 46477 ada 1 parsel, 85053 nolu plan notlarına göre Taks: 0.60, Kaks: 1.80

Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu ‘‘Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)’’ alanında kalmaktadır.

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı(tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış 13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı(kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir.), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı ve 27.02.2015 tarih, 333 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin mimari projesi Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi ve Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi’nde incelenmiştir. Etimesgut Tapu Sicil Servisi Arşivi’nde ilk yapı ruhsatına bağlı 24.09.2004 tarihli mimari projesi yer almaktadır. 24.09.2004 tarihli mimari projeye göre 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul bulunmasına rağmen tapu kaydında 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkula ait aktif kayıt bulunmamaktadır. Buna göre 08.03.2006 tarihli tadilat ruhsatına bağlı 07.03.2006 tarihli mimari projenin veya 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli mimari projenin kat irtifakına esas alındığı anlaşılmaktadır. Fakat bu projeler arşivde bulunmamıştır. Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi’nde tarafımıza taratılmış olarak verilen 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli mimari proje incelenmiştir. 10.01.2014 tarihli mimari projeye göre gayrimenkullerin de bulunduğu M bloğun vaziyet planındaki konumu, gayrimenkullerin blok içerisindeki konumu ve alanları mevcut durum ile uyumludur.

İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş
Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ‘‘Binalar’’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Blok	Kat	BB No	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Satış Değeri (TL)	KDV Dahil Değer (TL)
M	Zemin	5	347.163,00 TL	338.378,00 TL	342.770,50 TL	404.469,19 TL
M	Zemin	6	347.163,00 TL	338.378,00 TL	342.770,50 TL	404.469,19 TL
M	Zemin	7	347.163,00 TL	338.378,00 TL	342.770,50 TL	404.469,19 TL
M	Zemin	8	983.282,50 TL	1.098.834,00 TL	1.041.058,25 TL	1.228.448,74 TL
M	Zemin	9	983.282,50 TL	1.098.834,00 TL	1.041.058,25 TL	1.228.448,74 TL
M	Zemin	15	846.078,00 TL	858.340,00 TL	852.209,00 TL	1.005.606,62 TL
M	Zemin	20	213.450,00 TL	206.981,00 TL	210.215,50 TL	248.054,29 TL
M	Zemin	21	3.781.800,00 TL	3.438.000,00 TL	3.609.900,00 TL	4.259.682,00 TL
M	1. Kat	25	589.920,00 TL	603.327,00 TL	596.623,50 TL	704.015,73 TL
M	1. Kat	26	595.040,00 TL	608.563,00 TL	601.801,50 TL	710.125,77 TL
M	1. Kat	31	576.000,00 TL	589.090,00 TL	582.545,00 TL	687.403,10 TL
M	1. Kat	32	576.000,00 TL	589.090,00 TL	582.545,00 TL	687.403,10 TL
M	1. Kat	35	880.000,00 TL	850.000,00 TL	865.000,00 TL	1.020.700,00 TL
M	1. Kat	37	855.040,00 TL	801.600,00 TL	828.320,00 TL	977.417,60 TL
M	1. Kat	39	2.661.675,00 TL	2.023.434,00 TL	2.342.554,50 TL	2.764.214,31 TL
M	1. Kat	40	2.382.984,00 TL	1.811.570,00 TL	2.097.277,00 TL	2.474.786,86 TL
M	1. Kat	41	585.000,00 TL	546.000,00 TL	565.500,00 TL	667.290,00 TL
M	1. Kat	42	241.910,00 TL	241.910,00 TL	241.910,00 TL	285.453,80 TL
M	1. Kat	43	733.530,00 TL	733.530,00 TL	733.530,00 TL	865.565,40 TL
M	1. Kat	44	742.980,00 TL	742.980,00 TL	742.980,00 TL	876.716,40 TL
M	1. Kat	47	17.016.000,00 TL	16.680.836,00 TL	16.848.418,00 TL	19.881.133,24 TL
M	2.Kat	49	360.000,00 TL	327.272,00 TL	343.636,00 TL	405.490,48 TL
M	2.Kat	60	414.000,00 TL	396.000,00 TL	405.000,00 TL	477.900,00 TL
M	2.Kat	61	360.000,00 TL	363.272,00 TL	361.636,00 TL	426.730,48 TL
M	2.Kat	62	360.000,00 TL	343.636,00 TL	351.818,00 TL	415.145,24 TL
M	2.Kat	63	769.281,00 TL	648.669,00 TL	708.975,00 TL	836.590,50 TL
M	2.Kat	65	322.500,00 TL	322.500,00 TL	322.500,00 TL	380.550,00 TL
M	2.Kat	67	389.700,00 TL	403.870,00 TL	396.785,00 TL	468.206,30 TL
M	2.Kat	68	1.890.175,00 TL	1.784.970,00 TL	1.837.572,50 TL	2.168.335,55 TL
M	2.Kat	69	1.704.759,00 TL	1.609.874,00 TL	1.657.316,50 TL	1.955.633,47 TL
M	2.Kat	70	422.395,00 TL	387.334,00 TL	404.864,50 TL	477.740,11 TL
M	2.Kat	71	213.450,00 TL	206.981,00 TL	210.215,50 TL	248.054,29 TL

M	2.Kat	79	367.300,00 TL	333.909,00 TL	350.604,50 TL	413.713,31 TL
M	2.Kat	80	1.078.521,00 TL	1.075.358,00 TL	1.076.939,50 TL	1.270.788,61 TL
M	2.Kat	81	1.195.825,00 TL	1.192.318,00 TL	1.194.071,50 TL	1.409.004,37 TL
M	2.Kat	91	499.900,00 TL	591.054,00 TL	545.477,00 TL	643.662,86 TL
M	Teras	116	801.600,00 TL	767.592,00 TL	784.596,00 TL	925.823,28 TL
M	Teras	121	290.250,00 TL	225.163,00 TL	257.706,50 TL	304.093,67 TL
M	Teras	122	378.000,00 TL	409.090,00 TL	393.545,00 TL	464.383,10 TL
M	Teras	125	283.500,00 TL	195.872,00 TL	239.686,00 TL	282.829,48 TL
M	Teras	126	465.633,00 TL	369.550,00 TL	417.591,50 TL	492.757,97 TL
M	Teras	127	427.520,00 TL	374.080,00 TL	400.800,00 TL	472.944,00 TL
			49.279.770,00 TL	46.866.417,00 TL	48.073.093,50 TL	56.726.250,33 TL

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **48.073.000 TL**
(**KırksekizmilyonyetmişüçbinTürkLirası**) kıymet takdiri yapılmıştır.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,
KDV Dahil (%18) Değeri: **56.726.250 TL**

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemede, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** nin talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet ILGAZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401184)

Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No: 79 K: 7 D: 18
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 611 049 5189 - info@makrogd.com
Tic. Sic. No: 0611 049 5189