

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



**RAPOR NO: 2019DGYO-0001 (R)
RAPOR TARİHİ: 23.12.2019 – 17.03.2020 (R)**

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 değerleme 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	: 01.11.2019 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 01.11.2019 – 2019DGYO-0001
RAPORUN KONUSU	: <i>Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi</i> nde 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 nolu 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.	: 23.12.2019 tarih ve DGYO-2019-0001 (R) rapor numarası Revize Rapor tarihi: 17.03.2020
SAHİBİ	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
İMAR DURUMU	: Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 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 4772,62m2 dir. Detaylı alan bilgisi bakınız 'proje alanları' tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: 24 adet dükkan toplam kira değeri 117.300,00-TL/ay
PIYASA RAYİÇ DEĞERİ	: 24 adet dükkan kdv hariç toplam değeri 22.245.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Hasan Coşkun : İnşaat Mühendisi / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403880
KONTROL EDEN 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 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

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/Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 23.12.2019, Rapor No: 2019DGYO-0001 (R)

Revize Rapor tarihi: 17.03.2020

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 28.12.2019

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 01.11.2019 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

İş bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2020 tarihli yazısına istinaden, Taşınmazların Deniz GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüş ilave edilmesi talebi üzerine 17.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi'nde ve tapunun 46477 ada 1 parseli, 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 nolu "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.

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;**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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 Sorumlu Değerleme Uzmanı: Mete GÜLBAŞ- Şehir ve Bölge Plancısı – SPK Lisans No: 400141

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler;**

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ünvanı 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 sermayesinin %99,85'ini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Sberbank of Russia'a aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Şirket, 25 Aralık 2013 tarihinde sermayesini 14.985.000, TL'den nakit olarak artırarak 50.000.000, TL'ne çıkarmıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	47.985.506	87,97%
Diğer	6.013.494	12,03%
Toplam	50.000.000	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.K.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 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> , 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	YEVİMİYE 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	YEVİMİYE	ARSA/PAYI	MALİK VE HİSSE ORANI
1	C	ZEMİN	1	DÜKKAN	350/34592	02.07.2014	21976	7840/301710	(*)
2	C	ZEMİN	2	DÜKKAN	350/34593	02.07.2014	21976	1559/301710	(*)
3	C	ZEMİN	3	DÜKKAN	350/34594	02.07.2014	21976	1241/301711	(*)
4	C	ZEMİN	4	DÜKKAN	350/34595	02.07.2014	21976	741/301711	(*)
5	C	ZEMİN	5	DÜKKAN	350/34596	02.07.2014	21976	4500/301712	(*)
6	C	ZEMİN	7	DÜKKAN	350/34598	02.07.2014	21976	10371/301712	(*)
7	C	ZEMİN	9	DÜKKAN	350/34600	02.07.2014	21976	290/301713	(*)
8	C	ZEMİN	10	DÜKKAN	350/34601	02.07.2014	21976	491/301713	(*)
9	C	ZEMİN	11	DÜKKAN	350/34602	02.07.2014	21976	645/301714	(*)
10	C	ZEMİN	12	DÜKKAN	350/34603	02.07.2014	21976	737/301714	(*)
11	C	ZEMİN	13	DÜKKAN	350/34604	02.07.2014	21976	737/301715	(*)
12	C	ZEMİN	14	DÜKKAN	350/34605	02.07.2014	21976	645/301715	(*)
13	C	ZEMİN	17	DÜKKAN	350/34608	02.07.2014	21976	315/301716	(*)
14	C	ZEMİN	18	DÜKKAN	350/34609	02.07.2014	21976	267/301716	(*)
15	C	ZEMİN	19	DÜKKAN	350/34610	02.07.2014	21976	10371/301717	(*)
16	C	ZEMİN	21	DÜKKAN	350/34612	02.07.2014	21976	597/301717	(*)
17	C	ZEMİN	22	DÜKKAN	350/34613	02.07.2014	21976	597/301718	(*)
18	C	ZEMİN	23	DÜKKAN	350/34614	02.07.2014	21976	14743/301718	(*)
19	C	1. KAT	25	DÜKKAN	350/34616	02.07.2014	21976	2343/301719	(*)
20	C	1. KAT	26	DÜKKAN	350/34617	02.07.2014	21976	2838/301719	(*)
21	C	1. KAT	27	DÜKKAN	350/34618	02.07.2014	21976	1291/301720	(*)
22	C	1. KAT	28	DÜKKAN	350/34619	02.07.2014	21976	570/301720	(*)
23	C	1. KAT	32	DÜKKAN	350/34623	02.07.2014	21976	938/301721	(*)
24	C	1. KAT	34	DÜKKAN	350/34625	02.07.2014	21976	13300/301721	(*)

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

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

29.11.2019 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

7 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

-Şerh: 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 tr. 9447 yev.)

19 nolu bağımsız bölümler üzerinde;

-Şerh: 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 tr. 8247 yev.)

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 'Toki Satışı' 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		
Hmax	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)	30171,00m2 net parsel		

Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Değerleme 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. Dökümanlar)

- 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 nolu ile 21,22 ve 23 nolu, 27 ve 34 nolu 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 Belediyesinde 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 70451m2 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, 6685,10m2 inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 2 kat için verilmiştir.

3.4.3- Yasal Gereklerin 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 İlgili 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 Çarşı 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 Çarşı, 9 kapı numaralı çarşı 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 kavşağından sağa dönülerek Orhanbey Caddesine geçilir ve yaklaşık 2km sonra caddeyi sağ kolda kesen Erzurum Kongresi Caddesine girilir. Yaklaşık 500m sonra sağ kolda kalan Metro Parkının arkasında ve Eryaman 1-2 Metro İstasyonunun karşısında konumlu olan değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Metrokent Çarşı binasına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı;

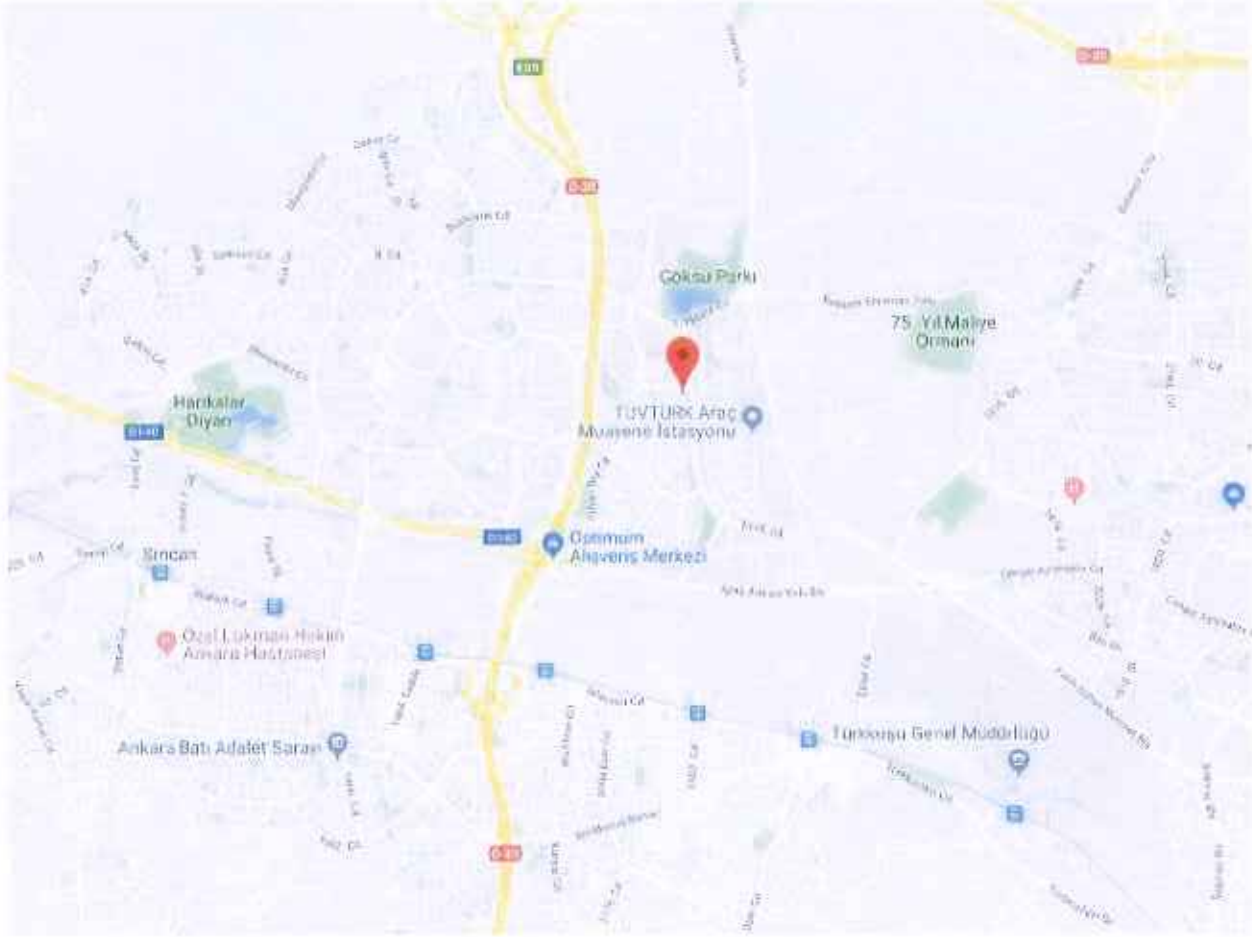
Göksu Parkı; 1 km, Çankaya; 25km

Etimesgut Merkez : 5km

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi



Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Yakın Plan Kroki;



VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hüseyin Çelik Sokak Nail Ergin İş Merkezi No:7 K:6 34742 Kozyatağı / İstanbul

Tlf: +90 216 445 93 03 (pbx) Faks: +90 216 445 95 40 - www.vizyongd.com

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	-	Su	Var
(Görüş Analizi)	-		
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 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 nolu dükkanlara ait depo hacmi, ortak alanlar, kazan dairesi ve su deposu bulunmaktadır. Zemin katta; 1,2....23,24 b.b. nolu dükkanlar ve çarşı girişi, 1. Normal katta 25,26....33,34 b.b. nolu dükkanlar bulunmaktadır. Çarşıya binanın doğu cephesinden (Selçuklular Caddesi ne bakan cephe) ve güney cephesinden (metro durağına bakan cephe) giriş yapılabilir. 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 tavanıdır. Bahçe ve otopark alanı kilitli parke taşı ile kaplıdır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri;

Bodrum Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2368,48m2 alanlıdır. Bodrum katta kazan dairesi, yönetim odası, teknik oda, su deposu, 1, 5, 7, 19 ve 23 b.b. nolu dükkanların içerisinden bağlantı merdiveni ile ulaşılabilen depo hacimleri bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalıdır.

Zemin Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2368,48m2 alanlıdır. Zemin katta; 1,2....23,24 b.b. nolu dükkanlar ve çarşının güney ve batı girişleri bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır.

1.Normal Kat: Ortak alanlar dahil brüt 2156,85m2 alanlıdır. 1. normal katta; 25,26....33,34 b.b. nolu dükkanlar bulunmaktadır. Zeminler seramik duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 b.b. nolu taşınmaz 'Soner Satı Sanat Atölyesi', 2 b.b. nolu taşınmaz 'Fırça Kuaför', 3 b.b. nolu taşınmazın içerisi boş, 4 b.b. nolu taşınmaz 'Elif Emlak', 5 b.b. nolu taşınmazın içerisi boş, 7 b.b. nolu taşınmaz 'Garanti Bankası' olarak kullanılmaktadır. 9, 11 ve 12 b.b. nolu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte 'Pasta Fırın Evi' olarak kullanılmaktadır. 10 b.b. nolu taşınmaz 'Vodafone', 13 b.b. nolu taşınmaz 'Et Satış Mağazası', 14 b.b. nolu taşınmaz 'Ganyan-İdaa Bayi', 17 b.b. nolu taşınmaz 'Madam Es Kiyafet Mağazası', 18 b.b. nolu taşınmazın içerisi boş, 19 b.b. nolu taşınmaz 'Denizbank', 21, 22 ve 23 b.b. nolu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte 'Migros Market' olarak kullanılmaktadır. 25 b.b. nolu taşınmaz boş olup kiralanması durumunda

kiracının kendi kullanımı için tasarlaması amacıyla içerisi natamam halde bırakılmıştır. 26 b.b. nolu taşınmaz 'Noter', 27 ve 34 b.b. nolu taşınmalar arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup birlikte 'Kafka Cafe-Bistro' olarak kullanılmaktadır. 28 b.b. nolu taşınmaz 'Kuru Temizleme', 32 b.b. nolu taşınmaz 'Timurlar 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 kucaklamaktadır 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

Nüfus piramidi, 2018



- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, %14,7 olarak gerçekleşti.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,5, 2016 yılında %12,4, 2017 yılında ise %12,4 olarak gerçekleşmişti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4, 2017 yılında 31,7 olan ortalanca yaş, 2018 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortanca

yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak ve 21,4 ile Ağrı oldu.

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara ili

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

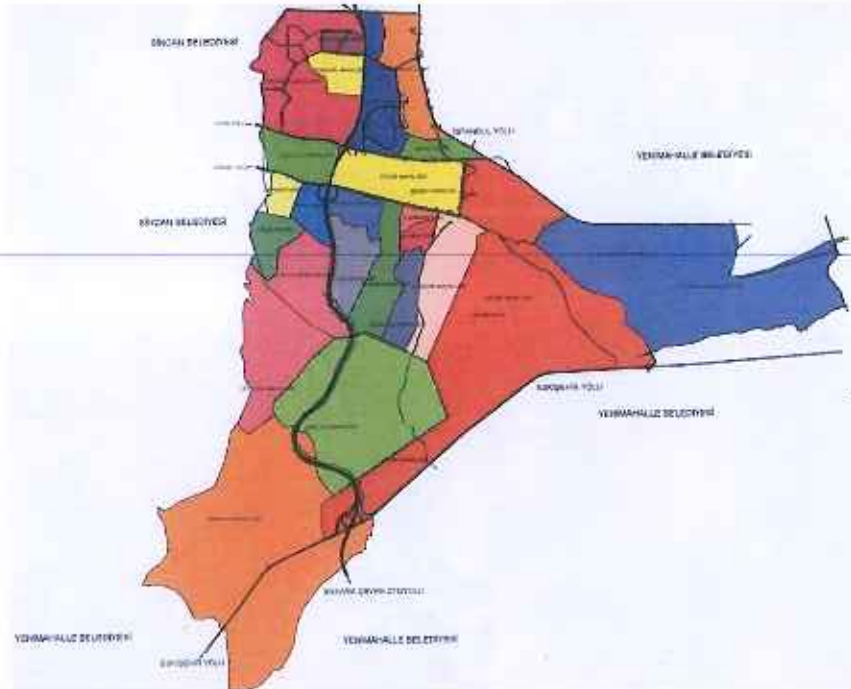
kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

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 İlinin 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.

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 ayaktaadır. 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 büyüklerindendir. Ahi Elvan Hazretlerinin türbesi Elvanköy semtinde Elvanköy Camisi avlusundadır. İlçenin Eryaman bölgesinde bir mesire ve piknik yeri olan Göksu Parkı, tatil günlerinde Ankaralıların dinlenme yeridir. Ayrıca, Atatürk Orman Çiftliği, ilçe sınırları içinde olup iyi bir dinlenme, piknik ve gezi alanıdır.



5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Dünya genelinde küresel krizin etkileri sürmekte ve kriz sonrasında gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan politikalar küresel ekonomiye yön vermeye devam etmektedir. Bu süreçte, ABD ekonomisinde yaşanan gelişmeler olumlu yönde etki ederken, AB'ye üye bazı ülkelerin mali yapılarındaki sorunlar ve artan siyasi belirsizlikler küresel ekonominin krizden çıkışını güçleştirmektedir. Ayrıca, kriz nedeniyle sorunlu hale gelen varlıkların büyük bir kısmı bu ülke bankalarının bilançolarında taşınmaya devam etmektedir. Sermaye yapısının güçlendirilmesi için gereken ek sermaye yükümlülükleri ise bankaların bilançolarını küçültmelerine yönelik bir baskı oluşturmaktadır. Diğer taraftan, Euro bölgesindeki sorunların çözümüne yönelik ekonomi politikaları ile yapısal alanlarda önemli adımlar atılmaya başlanmasına bağlı olarak 2012 yılının ilk çeyreğinde risk iştahında nispi bir iyileşme gözlenmiştir. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki düşüşe paralel olarak ülkemizin risk priminde de bir azalışa neden olmuştur. Sermaye girişlerinin yanı sıra uygulanmakta olan esnek para politikası çerçevesinin de katkısıyla Türk lirasının değeri, diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla daha istikrarlı seyretmeye devam etmiştir. Bu kapsamda ülke risk primindeki düşüşe ek olarak yurtdışı yerleşiklerin olumlu beklentileri ekonominin görünümünün iyileşmesine neden olmuştur. Ancak, Mayıs ayında Yunanistan'daki siyasi belirsizliklerin de etkisiyle Euro bölgesine dair sorunların tekrar gündeme gelmesi risk iştahının tekrar bozulmasına neden olmuştur.

Öte yandan, bankacılık sisteminin Türk lirası likidite ihtiyacının kalıcı bir yöntemle ve daha düşük maliyetle karşılanması, bankalara likidite yönetiminde kolaylık sağlanması ve TCMB döviz rezervlerinin desteklenerek zamanında, kontrollü ve etkili kullanılması amaçlarıyla, Türk lirası yükümlülükler için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılıkların belli bir kısmının döviz ve altın olarak, yabancı para yükümlülükler için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılıkların belli bir kısmının ise altın olarak tesis edilebilmesi imkânı getirilmiştir.

2014 ve 2015 yıllarında yaşanan uzun bir seçim süreci ile ülke ekonomisinde ve bağlı olarak gayrimenkul piyasalarında dalgalı bir döneme girilmiştir. Center for Economics and Business Research'ın Dünya Ekonomi Ligi raporu doğrultusunda 2013 yılı içerisinde dünyanın en büyük 17. ekonomisi olan Türkiye, 2014 yılı sonu verileri sonucunda iki basamak düşerek Hollanda ve Suudi Arabistan'dan sonra 19. sıraya gerilemiştir. 2015 yılına bakıldığında TÜFE'de yıllık artış Nisan ayında %7,91 seviyesinde gerçekleştiği, Enflasyondaki yükselişte özellikle giyim ve gıda fiyatlarındaki artış belirleyici olduğu görülmektedir. 2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır.

2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır.

2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2017 yılı incelediğinde sektörün dengeli bir büyüme eğilimin de olduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılınca sürmüştür. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir. Özellikle maliyet düşürücü önlemlerin alınması hem sektör hem de talep anlamında olumlu sonuçlar doğuracaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür.

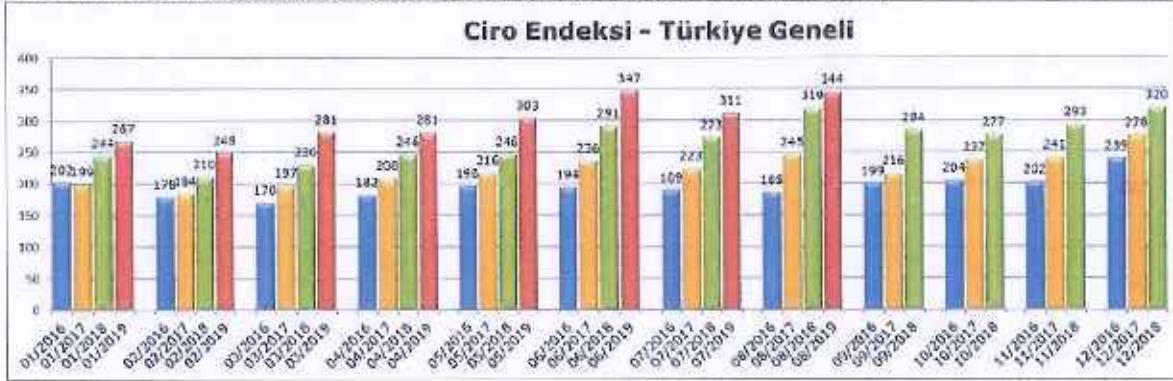
2018 yılı ilk çeyreğinde Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Geçtiğimiz çeyrek itibarıyla döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiştir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır. Yüksek faizler ve döviz kurlarında yaşanan artış sebebiyle inşaat sektöründe daralmalar yaşanmış, artan konut ve ticari bina arzı sebebiyle yeni projelerin azaldığı, mevcutta devam eden veya bitmiş olan projelerin satışlarının durma noktasına gelindiği görülmüştür. 2018 yılında, konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmıştır. Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir.

2019 yılı ilk çeyreği yerel seçimler nedeniyle gayrimenkul piyasası stabil olarak devam etmiştir. Seçim sonrası açıklanan yeni ekonomik paketin ekonomiye nasıl yansıtacağı ileriki dönemde görülecektir. Seçim sonrası yaşanan tartışmalar neticesinde ilk çeyreğin sonunda döviz kurunda da artış yaşanmaya başlamıştır. TCMB'nin küçük-orta-büyük ölçekli 945 inşaat şirketine ait 2016 yılı mali rasyo ortalamaları incelediğinde 2018 ve 2019 yılı ilk çeyreğinde gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntıların kaynağının önceki yıllara dayandığı ve şirketlerin mali açıdan kriz ortamlarına dayanıksız bir yapıda oldukları açıkça görülüyor. Reel anlamda zarar söz konusudur. Şirketler özkaynak yerine yüzde 82 oranında borçla çevriliyor. Türkiye'de yaklaşık 1 milyon civarında konut stoku vardır. Yılda ortalama 1.200.000 adet konut satıldığı ve her gün yeni konut üretildiği düşünüldüğünde inşaat sektörünün konut kredi faizleri düşmediği sürece gayrimenkul sektörünün içinde bulunduğu ekonomik krizden çıkamayacağı ön görülmektedir.

2019'un Ağustos ayında 3 kamu bankasının konut kredi faizlerini %0,99'a düşürmesi neticesinde gerileyen konut satışları, Ağustos ayında % 5,1 Eylül ayında da geçen yılın aynı ayına göre yüzde 15,4 artarak 146.903 adet olarak gerçekleşti. Yılın ilk 9 ayında Türkiye genelinde satılan konut sayısı 865 bin 473 oldu. Eylül ayında ipotekli konut satışları yüzde 410,2 artış göstererek 57.811 adet oldu. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı % 39,4 oldu.

5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

Alişveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin ağustos ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ağustos 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 7,8 artış kaydederek 344 puana ulaştı.



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

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar ağustos 2019'da İstanbul'da 1.502 TL, Anadolu'da 1.185 TL olarak gerçekleşirken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise ağustos 2019'da 1.312 TL olarak kaydedildi.



Ağustosta Metrekare Verimliliğinde En Yüksek Artış Yiyecek-İçecek Kategorisinde...

Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış yiyecek-içecek kategorisinde yaşandı. Yiyecek-içecek kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 17,8'lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın ağustos ayı ile karşılaştırıldığında, AVM'lerdeki ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 15,6, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 12,4, giyim ve teknoloji kategorilerinin metrekare verimlilikleri yüzde 8,3 ve "diğer kategorisi*" metrekare verimliliği ise yüzde 1,5 oranında arttı.



* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 2,7 oranında bir azalma yaşandığı gözlemlendi.



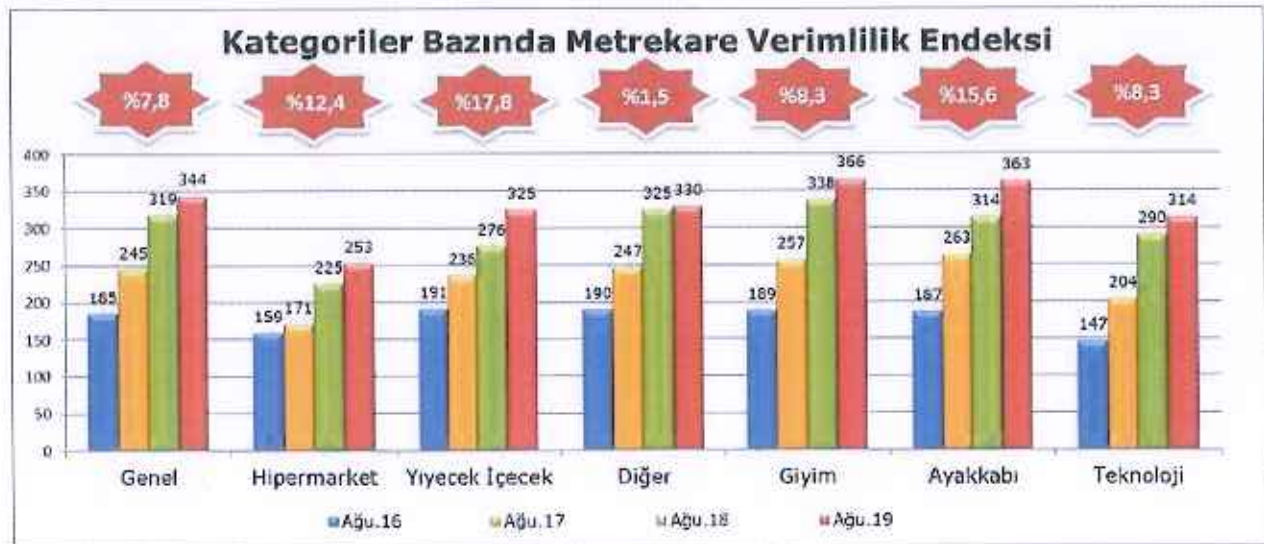
Ağustos ayı endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Ağustos ayında endeks %7,8 artış gösterse de bir önceki ayda olduğu gibi enflasyon oranının altında kalmıştır. Ağustos ayı enflasyon oranı olan %15,01 olarak açıklanmış olup, endeks artışının neredeyse enflasyon oranının yarı seviyelerinde kaldığını görüyoruz. Bu sonuçta yaz aylarının etkisi olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle Kurban Bayramı tatiliyle de birleşen ağustos ayında yaz tatili döneminde insanların dışarıda vakit geçirmeyi tercih ettiklerini göz ardı etmemek gerek. Kategoriler bazında endeks yiyecek-içecek ve ayakkabı kategorilerinde enflasyonun üzerinde artış göstermiştir. Her ne kadar AVM'lerdeki ziyaret sayısı düşse de metrekare verimliliği artmaya devam etmektedir."

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin ağustos ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ağustos 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 7,8 artış kaydederek 344 puana ulaştı.

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

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar ağustos 2019'da İstanbul'da 1.502 TL, Anadolu'da 1.185 TL olarak gerçekleşirken Türkiye geneli metrekare verimliliği ise ağustos 2019'da 1.312 TL olarak kaydedildi.

Ağustosta Metrekare Verimliliğinde En Yüksek Artış Yiyecek-İçecek Kategorisinde...



Ağustos ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış yiyecek-içecek kategorisinde yaşandı. Yiyecek-içecek kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 17,8'lik artış kaydetti.

Geçtiğimiz yılın ağustos ayı ile karşılaştırıldığında, AVM'lerdeki ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği yüzde 15,6, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 12,4, giyim ve teknoloji kategorilerinin metrekare verimlilikleri yüzde 8,3 ve "diğer kategorisi" metrekare verimliliği ise yüzde 1,5 oranında arttı.

* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediye eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

Ziyaret Sayısı Endeksi;



Ağustos 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 2,7 oranında bir azalma yaşandığı gözlemlendi.

Ağustos ayı endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Ağustos ayında endeks %7,8 artış gösterse de bir önceki ayda olduğu gibi enflasyon oranının altında kalmıştır. Ağustos ayı enflasyon oranı olan %15,01 olarak açıklanmış olup, endeks artışının neredeyse enflasyon oranının yarı seviyelerinde kaldığını görüyoruz. Bu sonuçta yaz aylarının etkisi olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle Kurban Bayramı tatiliyle de birleşen ağustos ayında yaz tatili döneminde insanların dışarıda vakit geçirmeyi tercih ettiklerini göz ardı etmemek gerek. Kategoriler bazında endeks yiyecek-içecek ve ayakkabı kategorilerinde enflasyonun üzerinde artış göstermiştir. Her ne kadar AVM'lerdeki ziyaret sayısı düşse de metrekare verimliliği artmaya devam etmektedir."

(Signature)

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 içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelire 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, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

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

$$\text{İndirgeme Oranı (Io)} = \text{Risksiz Getiri Oranı (Ro)} + \text{Risk Primi (Rp)}$$

- a. **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.
- b. **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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerlin 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 değerlemeyi 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	

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsal Krokisi



Emsal Kiralık Taşınmazlar

* Emsal-1: Happy Homes Gayrimenkul: 0545 836 68 99

Değerlemeye konu taşınmazlarında bulunduğu Metrokent Avm 1. Katta yer alan 76m² alanlı 33 b.b. nolu dükkan için aylık 2500-TL kira ödemektedir. Ev yemekleri satan konu dükkan 41.500-TL bedelle devren kiralıktır. (1.kat dükkan Kira birim değeri; 32,89-TL/m²)

* Emsal-2: Elif Emlak: 0532 468 17 82

Değerlemeye konu taşınmazlarında bulunduğu Metrokent Avm zemin kata yer alan metro durağına cepheli, 9-11-12 nolu dükkanların birleştirilmesi ile oluşan 102m² alanlı fırıncı ve cafe nitelikli dükkan için aylık 8.000-TL kira ödendiği beyan edilerek 375.000-TL bedelle devren kiralıktır. (Zemin Kat cadde cepheli dükkan Kira Birim Değeri; 78,43-TL/m²)

*** Emsal-3: Arı Emlak: 0312 281 28 11**

Göksu Avm de 3. Katta, ticari hareketliliğin düşük olduğu konumda yer alan 72m2 alanlı dükkan için aylık 1550-TL bedelle kiralıktır. (3.kat dükkan kira birim değeri; 21,52-TL/m2)

*** Emsal-4: Arı Emlak: 0312 281 28 11**

Göksu Avm de 4. Katta, Avm'nin ticari olarak orta seviyede hareketli olan giyim katında yer alan 50m2 alanlı dükkan için aylık 2.200-TL bedelle kiralıktır. (4.kat dükkan kira birim değeri; 44-TL/m2)

*** Emsal-5: Ata Yıldızı İnşaat: 0312 280 56 56**

Ata Yıldızı Plazada Orhanbey Caddesine cepheli ticari hareketliliğin çok daha yüksek olduğu konumda, Akbank yanında yer alan 200m2 alanlı olup, kat yüksekliği sebebiyle kiracının talep etmesi durumunda da 200m2 alanlı asma kat inşa edilebilecek niteliktedir. Banka, restoran, cafe, kullanımına uygun dükkan için aylık 17.500-TL kira talep edilmektedir. Değerlemeye konu metro durağına cepheli dükkanlarla benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir. (Cadde cepheli zemin kat dükkan kira birim değeri; 87,50-TL/m2)

Emsal Satılık Taşınmazlar

*** Emsal-6: Elif Emlak: 0532 468 17 82**

Değerlemeye konu taşınmazlarında bulunduğu Metrokent Avm 1. kata yer alan çarşı içerisine cepheli 57m2 alanlı, 31 nolu dükkan 475.000-TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi 2000-TL ile 2500-TL aralığında (ortalama 2.250 TL/ay) kiralana bileceğini beyan etmiş olup emsal taşınmaz için 2200-TL kira değeri öngörülmüştür. (Pazarlıklı fiyatının 400.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m2 değeri: 7.017-TL/m2) * kapitalizasyon oranı; %6,75

*** Emsal-7: Sahibi: 0532 446 48 89**

Dophin Avm de, Avm'nin ticari olarak orta seviyede hareketli olan yemek katında yer alan 70m2 alanlı fast food dükkanı 525.000-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu çarşı içi taşınmazlara göre emsal taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir. (7500-TL/m2)

*** Emsal-8: 1 numara Gayrimenkul: 0312 241 04 40**

Okyanus Avm de zemin katta, Avm'nin ticari olarak en hareketli olan zemin katında yer alan 24m2 alanlı dükkan 620.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 4500-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. Pazarlıklı fiyatının 600.000 TL olacağı düşünülmektedir. Değerlemeye konu çarşı içi taşınmazlara göre emsal taşınmazın şerefiyesi çok daha yüksektir. (25.000-TL/m2) * Kapitalizasyon Oranı; ~%8,5 (zemin katta hareketli bir konumda yer alması ve metrekare olarak küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyat ve getiri oranı yüksektir.)

*** Emsal-9: Mutlu Emlak: 0554 492 59 96**

Galeria Eryan Avm de 1. Katta, ticari hareketliliğin düşük olduğu konumda yer alan 30m2 alanlı hali hazırda ofis olarak kullanılan dükkan/ofis kullanıma uygun taşınmaz 150.000-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara göre emsal taşınmaz şerefiyesi daha düşük konumdadır. (5.000-TL/m2)

*** Emsal-10: Ata Yıldızı İnşaat: 0312 280 56 56**

Ata Yıldızı Plazada Orhanbey Caddesine cepheli ticari hareketliliğin çok daha yüksek olduğu konumda yer alan 200m2 alanlı dükkan 2.950.000-TL bedelle satılıktır. Mülkün içerisinde 15 yıllık kontratı olan hali hazırda 15.000-TL aylık kira alınan kiracı bulunmaktadır. Değerlemeye konu metro durağına cepheli dükkanlarla benzer şerefiyeye sahip olduğu düşünülmektedir. (Pazarlıklı fiyatının 2.800.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m2 değeri: 14.000-TL/m2) * Kapitalizasyon Oranı; ~%6,5

*** Emsal-11: Tacettin Aydemir: 0534 581 81 41**

Ata Yıldızı Plazada Orhanbey Caddesine cepheli ticari hareketliliğin çok daha yüksek olduğu konumda yer alan 160m2 alanlı dükkan 2.600.000-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara göre emsal taşınmaz şerefiyesi daha yüksek olan konumdadır. (Cadde cepheli zemin kat dükkan satış birim değeri 16.250-TL/m2)

*** Emsal-12: Demircan Gayrimenkul: 0505 035 41 00**

Arya Çarşıda 1. katta, çarşı içerisinde ticari hareketliliğin kısıtlı olduğu bölgede yer alan 30m2 alanlı dükkan 250.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 1300-TL kiralanabileceği belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 230.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m2 değeri: 7.666-TL/m2) * Kapitalizasyon Oranı; ~%6,78

*** Emsal-13: Galaxy Emlak: 0505 792 76 03**

Galaxy Avm zemin katta ticari hareketliliğin kısıtlı olduğu bölgede yer alan 35m2 alanlı dükkan 150.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda aylık 750-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 140.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m2 değeri: 4.000-TL/m2) * Kapitalizasyon Oranı; ~%6,42

*** Emsal-14: Bozkaya Emlak: 0532 605 20 22**

Eryamanda çarşı içerisinde zemin katta ticari hareketliliğin kısıtlı olduğu bölgede yer alan 35m2 alanlı dükkan 425.000-TL bedelle satılıktır. Hali hazırda idaa bayi olarak işletildiği ve aylık 2250-TL kiracısının bulunduğu belirtilmiştir. (Pazarlıklı fiyatının 400.000-TL olacağı düşünülmekte olup birim m2 değeri: 11.429-TL/m2)

* Kapitalizasyon Oranı; ~%6,75



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

7.3.1 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile 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 ile Ulaşılan Sonuç:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti 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 (m2)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m2)
6	Metrokent Avm	1. kat	57	475000	400000	7018
8	Okyanus Avm	Zemin	24	620000	600000	25000
10	Ata Yıldızı Plaza	Zemin	200	2950000	2800000	14000
12	Arya Çarşı	1. kat	30	250000	240000	8000
13	Galaxy Avm	Zemin	35	150000	140000	4000
14	Eryaman Çarşı	Zemin	35	425000	400000	11429

Emsal araştırmaları doğrultusunda metro durağına cepheli olan 7,11,12,13, 19 b.b. nolu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m2 değerlerinin 11.000 TL/m2 ile 16.500 TL/m2 aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Caddeye cepheli olan 21,22 b.b. nolu dükkanın kullanım alanının küçük olması sebebiyle birim m2 değeri 17.500-TL/m2, 23 b.b. nolu dükkanın birim m2 değeri ise 6.500-TL/m2 alınmıştır. Çarşı içerisinde zemin katta yer alan dükkanların 1,2,3, 4, 5,9, 10, 17, 18 b.b. nolu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m2 değerlerinin 4.500 TL/m2 ile 13.500 TL/m2 aralığında olacağı, 1 katta yer alan dükkanların 25, 26, 27, 28, 32, 24 b.b. nolu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m2 değerlerinin 3.000 TL/m2 ile 6.000 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 (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	*Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı İçi	Sanat Atölyesi	BODRUM	336,43	900	950.000	4,10	4.250
				ZEMİN	143,42	4.500		20,00	
2	DÜKKAN	Çarşı İçi	Fırça Kuaför	ZEMİN	95,41	6.500	620.000	34,00	3.250
3	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	ZEMİN	76,01	6.800	515.000	38,00	2.900
4	DÜKKAN	Çarşı İçi	Elif Emlak	ZEMİN	45,47	8.000	365.000	44,00	2.000
5	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	171,45	1.120	775.000	5,00	4.000
				ZEMİN	103,95	5.600		30,00	
7	DÜKKAN	Metro Durağı	Garanti Bankası	BODRUM	333,75	2.750	4.020.000	14,00	22.750
				ZEMİN	150,51	16.500		90,00	
				1. KAT	150,51	4.125		30,00	
9	DÜKKAN	Çarşı İçi	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	17,87	10.000	180.000	45,00	800
10	DÜKKAN	Çarşı İçi	Vodafone	ZEMİN	30,08	10.000	300.000	55,00	1.650
11	DÜKKAN	Metro Durağı	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	39,49	13.500	535.000	75,00	2.950
12	DÜKKAN	Metro Durağı		ZEMİN	45,12	13.500	610.000	75,00	3.400
13	DÜKKAN	Metro Durağı	Et Satış Mağ.	ZEMİN	45,12	11.500	520.000	57,00	2.550
14	DÜKKAN	Metro Durağı	Ganyan Bayi	ZEMİN	39,49	11.500	455.000	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	Boş	ZEMİN	16,41	13.200	215.000	52,00	850
19	DÜKKAN	Metro Durağı	Denizbank	BODRUM	333,75	2.300	3.400.000	9,00	15.500
				ZEMİN	150,51	14.000		63,00	
				1. KAT	150,51	3.500		20,00	
21	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	17.500	640.000	84,00	3.050
22	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	17.500	640.000	84,00	3.050
23	DÜKKAN	Cadde	Migros Market	BODRUM	514,69	1.125	3.100.000	5,20	18.200
				ZEMİN	387,72	6.500		40,00	
25	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş-Natamam	1. KAT	143,42	3.600	515.000	15,00	2.150
26	DÜKKAN	Çarşı İçi	Noter	1. KAT	173,67	4.200	730.000	20,00	3.450
27	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kafka Cafe	1. KAT	79,07	4.000	315.000	22,00	1.750
28	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kuru Temizleme	1. KAT	35,04	6.000	210.000	25,00	900
32	DÜKKAN	Çarşı İçi	Timurlar Siğ.	1. KAT	57,37	5.500	315.000	29,00	1.650
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı İçi	Kafka Cafe	1. KAT	814,00	3.200	2.605.000	16,20	13.200
TOPLAM							22.785.000		117.300

(*) Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu 'Satış Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 5000-TL ve katlarına, 'Aylık Kira Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 50-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile 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 (m²)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kapitalizasyon Oranı
6	Metrokent Avm	1. kat	57	475000	400000	2200	0,066
8	Okyanus Avm	Zemin	24	620000	600000	4500	0,090
10	Ata Yıldızı Plaza	Zemin	200	2950000	2800000	15000	0,064
12	Arya Çarşı	1. kat	30	250000	240000	1300	0,065
13	Galaxy Avm	Zemin	35	150000	140000	750	0,064
14	Eryaman Çarşı	Zemin	35	425000	400000	2250	0,068

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 (%6,50) olarak öngörülmüştür.

Gelir Yaklaşımı Değer tablosu:

B.B. NO	NİTELİĞİ	KONUM	KATI	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	*Gelir Yöntemi Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı İçi	BOD+ZEM	479,85	4.250	0,065	785.000
2	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	95,41	3.250	0,065	600.000
3	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	76,01	2.900	0,065	535.000
4	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	45,47	2.000	0,065	370.000
5	DÜKKAN	Çarşı İçi	BOD+ZEM	275,4	4.000	0,065	740.000
7	DÜKKAN	Metro Durağı	B+Z+1	634,77	22.750	0,065	4.200.000
9	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	17,87	800	0,065	150.000
10	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	30,08	1.650	0,065	305.000
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 İçi	ZEMİN	19,34	1.000	0,065	185.000
18	DÜKKAN	Çarşı İçi	ZEMİN	16,41	850	0,065	155.000
19	DÜKKAN	Metro Durağı	B+Z+1	634,77	15.500	0,065	2.860.000
21	DÜKKAN	Cadde	ZEMİN	36,52	3.050	0,065	565.000
22	DÜKKAN	Cadde	ZEMİN	36,52	3.050	0,065	565.000
23	DÜKKAN	Cadde	BOD+ZEM	902,41	18.200	0,065	3.360.000
25	DÜKKAN	Çarşı İçi	1. KAT	143,42	2.150	0,065	395.000
26	DÜKKAN	Çarşı İçi	1. KAT	173,67	3.450	0,065	635.000
27	DÜKKAN	Çarşı İçi	1. KAT	79,07	1.750	0,065	325.000
28	DÜKKAN	Çarşı İçi	1. KAT	35,04	900	0,065	165.000
32	DÜKKAN	Çarşı İçi	1. KAT	57,37	1.650	0,065	305.000
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı İçi	1. KAT	814,00	13.200	0,065	2.435.000
TOPLAM							21.660.000

(*) Gelir İndirgeme Yaklaşımı Değer tablosu 'Gelir Yöntemi Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 5000-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.



7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemi ile bulunan değerlerinin ortalaması alınmış olup, **ortalama sonucunda bulunan toplam 22.245.000-TL** değer, taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)	Gelir Yöntemi Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Satış Değeri	KDV Dahil Nihai Değer (TL)
1	DÜKKAN	ZEMİN	479,85	950.000	785.000	870.000	1.026.600
2	DÜKKAN	ZEMİN	95,41	620.000	600.000	610.000	719.800
3	DÜKKAN	ZEMİN	76,01	515.000	535.000	525.000	619.500
4	DÜKKAN	ZEMİN	45,47	365.000	370.000	370.000	436.600
5	DÜKKAN	ZEMİN	275,4	775.000	740.000	760.000	896.800
7	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	4.020.000	4.200.000	4.110.000	4.849.800
9	DÜKKAN	ZEMİN	17,87	180.000	150.000	165.000	194.700
10	DÜKKAN	ZEMİN	30,08	300.000	305.000	305.000	359.900
11	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	535.000	545.000	540.000	637.200
12	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	610.000	630.000	620.000	731.600
13	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	520.000	470.000	495.000	584.100
14	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	455.000	380.000	420.000	495.600
17	DÜKKAN	ZEMİN	19,34	255.000	185.000	220.000	259.600
18	DÜKKAN	ZEMİN	16,41	215.000	155.000	185.000	218.300
19	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	3.400.000	2.860.000	3.130.000	3.693.400
21	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	640.000	565.000	605.000	713.900
22	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	640.000	565.000	605.000	713.900
23	DÜKKAN	ZEMİN	902,41	3.100.000	3.360.000	3.230.000	3.811.400
25	DÜKKAN	ZEMİN	143,42	515.000	395.000	455.000	536.900
26	DÜKKAN	1. KAT	173,67	730.000	635.000	685.000	808.300
27	DÜKKAN	1. KAT	79,07	315.000	325.000	320.000	377.600
28	DÜKKAN	1. KAT	35,04	210.000	165.000	190.000	224.200
32	DÜKKAN	1. KAT	57,37	315.000	305.000	310.000	365.800
34	DÜKKAN	1. KAT	814,00	2.605.000	2.435.000	2.520.000	2.973.600
TOPLAM			4772,62	22.785.000	21.660.000	22.245.000	26.249.100

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 Kira Değeri (TL/m ²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
1	DÜKKAN	Çarşı İçi	Sanat Atölyesi	BODRUM	336,43	4,10	4.250
				ZEMİN	143,42	20,00	
2	DÜKKAN	Çarşı İçi	Fırça Kuaför	ZEMİN	95,41	34,00	3.250
3	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	ZEMİN	76,01	38,00	2.900
4	DÜKKAN	Çarşı İçi	Elif Emlak	ZEMİN	45,47	44,00	2.000
5	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	BODRUM	171,45	5,00	4.000
				ZEMİN	103,95	30,00	
				BODRUM	333,75	14,00	
7	DÜKKAN	Metro Durağı	Garanti Bankası	ZEMİN	150,51	90,00	22.750
				1. KAT	150,51	30,00	
9	DÜKKAN	Çarşı İçi	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	17,87	45,00	800
10	DÜKKAN	Çarşı İçi	Vodafone	ZEMİN	30,08	55,00	1.650
11	DÜKKAN	Metro Durağı	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	39,49	75,00	2.950
12	DÜKKAN	Metro Durağı	Pasta Fırın Evi	ZEMİN	45,12	75,00	3.400
13	DÜKKAN	Metro Durağı	Et Satış Mağ.	ZEMİN	45,12	57,00	2.550
14	DÜKKAN	Metro Durağı	Ganyan Bayı	ZEMİN	39,49	52,00	2.050
17	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kıyafet Mağ.	ZEMİN	19,34	52,00	1.000
18	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş	ZEMİN	16,41	52,00	850
19	DÜKKAN	Metro Durağı	Denizbank	BODRUM	333,75	9,00	15.500
				ZEMİN	150,51	63,00	
				1. KAT	150,51	20,00	
21	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	84,00	3.050
22	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	36,52	84,00	3.050
			Migros Market	BODRUM	514,69	5,20	18.200
23	DÜKKAN	Cadde		ZEMİN	387,72	40,00	
25	DÜKKAN	Çarşı İçi	Boş-Natamam	1. KAT	143,42	15,00	2.150
26	DÜKKAN	Çarşı İçi	Noter	1.KAT	173,67	20,00	3.450
27	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kafka Cafe	1. KAT	79,07	22,00	1.750
28	DÜKKAN	Çarşı İçi	Kuru Temizleme	1.KAT	35,01	25,00	900
32	DÜKKAN	Çarşı İçi	Timurlar Sığ.	1. KAT	57,37	29,00	1.650
34	DÜKKAN	Cadde-Çarşı İçi	Kafka Cafe	1.KAT	814,00	16,20	13.200
TOPLAM							117.300

(*) '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 İlişkin 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.İ 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.



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.

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 itibarıyla 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)	Sığortaya Esas Değeri (TL)
1	DÜKKAN	ZEMİN	479,85	4.250	5.015	870.000	1.026.600	580.619
2	DÜKKAN	ZEMİN	95,41	3.250	3.835	610.000	719.800	115.446
3	DÜKKAN	ZEMİN	76,01	2.900	3.422	525.000	619.500	91.972
4	DÜKKAN	ZEMİN	45,47	2.000	2.360	370.000	436.600	55.019
5	DÜKKAN	ZEMİN	275,4	4.000	4.720	760.000	896.800	333.234
7	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	22.750	26.845	4.110.000	4.849.800	768.072
9	DÜKKAN	ZEMİN	17,87	800	944	165.000	194.700	21.623
10	DÜKKAN	ZEMİN	30,08	1.650	1.947	305.000	359.900	36.397
11	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	2.950	3.481	540.000	637.200	47.783
12	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	3.400	4.012	620.000	731.600	54.595
13	DÜKKAN	ZEMİN	45,12	2.550	3.009	495.000	584.100	54.595
14	DÜKKAN	ZEMİN	39,49	2.050	2.419	420.000	495.600	47.783
17	DÜKKAN	ZEMİN	19,34	1.000	1.180	220.000	259.600	23.401
18	DÜKKAN	ZEMİN	16,41	850	1.003	185.000	218.300	19.856
19	DÜKKAN	ZEMİN	634,77	15.500	18.290	3.130.000	3.693.400	768.072
21	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	3.050	3.599	605.000	713.900	44.189
22	DÜKKAN	ZEMİN	36,52	3.050	3.599	605.000	713.900	44.189
23	DÜKKAN	ZEMİN	902,41	18.200	21.476	3.230.000	3.811.400	1.091.916
25	DÜKKAN	ZEMİN	143,42	2.150	2.537	455.000	536.900	173.538
26	DÜKKAN	1. KAT	173,67	3.450	4.071	685.000	808.300	210.141
27	DÜKKAN	1. KAT	79,07	1.750	2.065	320.000	377.600	95.675
28	DÜKKAN	1. KAT	35,04	900	1.062	190.000	224.200	42.398
32	DÜKKAN	1. KAT	57,37	1.650	1.947	310.000	365.800	69.418
34	DÜKKAN	1. KAT	814,00	13.200	15.576	2.520.000	2.973.600	984.940
TOPLAM			4772,62	117.300	138.414	22.245.000	26.249.100	5.774.870

24 Adet Taşınmazın KDV Hariç Piyasa Değeri	22.245.000,-TL (YirmilkiMilyonikiYüzKırkBeşBinTürkLirası)
24 Adet Taşınmazın KDV dahil (%18) Piyasa Değeri	26.249.100,-TL (YirmiAltıMilyonikiYüzKırkDokuzBinYüzTürkLirası)

*02.12.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5,7403.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 6,3175.-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	Raporu Kontrol Eden Onaylayan
Hazırlayan Uzman Adı Soyadı: Hasan ÇOŞKUN İmza;  Meslek; İnşaat Mühendisliği Üniversite; Süleyman Demirel Üniversitesi, Tecrübe; 10 yıl SPK Lisans No: 403880	Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ İmza;  Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi, Tecrübe; 22 yıl SPK Lisans No:400141

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/Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri/Tecrübe Belgeleri