



---

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

---

**HAZIRLAYAN**

**MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

**RAPOR NO:**

MD-SP211

**Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 46477 Ada 1 Parsel,  
Metrokent Çarşı 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, inşaaata 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin 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 İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnaaat zellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik zellikleri 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 alışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. zerinde 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 rnekleri 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 erevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesini
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

- 6.3. takdirinin yapılması,  
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-SP211
- 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](mailto: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, 46477 ada 1 parsel C Blokta yer alan 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 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 sınırlandıracak 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, 46477 ada 1 parsel C Blokta yer alan 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 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 arttırılmış 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 belirlenmesi için 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 değerlendirme tarihinden 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 kiralayıcı 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 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 Erzurum Kongresi Caddesi, doğusunda Selçuklular Caddesi, güneyinde Eryaman 1-2 Metro Durağı'nın oluşturduğu 46477 ada 1 parsel içerisindeki C blokta yer alan 24 adet dükkandır. 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 650 m kuzeyinde Göksu AVM, yaklaşık 3 km batısında Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM ve 2.5 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 ve değerlemeye konu gayrimenkullerin de bulunduğu Metrokent AVM, daha yakın çevresine hitap etmekte olan çarşı ve alışveriş merkezleridir.

### **3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:**

Gayrimenkullerin de yer aldığı Göksu Mahallesi'nin şehir merkezi bağlantı ana aksları 2.5 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, 46477 ada 1 parsel C blokta yer alan 24 adet 'Dükkan nitelikli taşınmazlardır. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

### **3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Etimesgut
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Eryaman
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Pafta No</b>	: -
<b>Ada No</b>	: 46477
<b>Parsel No</b>	: 1
<b>Yüzölçümü</b>	: 30.171 m <sup>2</sup>
<b>Maliki</b>	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Tapu Türü</b>	: Kat Mülkiyeti
<b>Ana Gayrimenkul Vasfı</b>	: Betonarme Apartman ve İşyeri
<b>B.Bölümün Niteliği</b>	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
<b>Blok No</b>	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
<b>Arsa Payı</b>	: "Gayrimenkulün Tapu Tetkiki" başlığın altında gösterilmiştir.
<b>Eklentisi</b>	: -

### **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.

32 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 13.09.2018 tarih, 36034 yevmiye numarası ile "TOKİ Satışı" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

11.10.2018 tarihinde Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kayıtlarına göre gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tapu kayıtları üzerindeki beyanlar ve 19 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul üzerindeki kira sözleşmesi şerhi aşağıda yer almaktadır.

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt/Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye	Malik
C	Zemin	1	Dükkan	7840/301710	350/34592	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	2	Dükkan	1559/301710	350/34593	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	3	Dükkan	1241/301710	350/34594	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	4	Dükkan	741/301710	350/34595	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	5	Dükkan	4500/301710	350/34596	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	7	Dükkan	10371/301710	350/34598	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	9	Dükkan	290/301710	350/34600	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	10	Dükkan	491/301710	350/34601	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	11	Dükkan	645/301710	350/34602	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	12	Dükkan	737/301710	350/34603	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	13	Dükkan	737/301710	350/34604	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	14	Dükkan	645/301710	350/34605	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	17	Dükkan	315/301710	350/34608	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	18	Dükkan	267/301710	350/34609	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	19	Dükkan	10371/301710	350/34610	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	21	Dükkan	597/301710	350/34612	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	22	Dükkan	597/301710	350/34613	02.07.2014	21976	(*)
C	Zemin	23	Dükkan	14743/301710	350/34614	02.07.2014	21976	(*)
C	1. Kat	25	Dükkan	2343/301710	350/34616	02.07.2014	21976	(*)
C	1.Kat	26	Dükkan	2838/301710	350/34617	02.07.2014	21976	(*)
C	1.Kat	27	Dükkan	1291/301710	350/34618	02.07.2014	21976	(*)
C	1.Kat	28	Dükkan	570/301710	350/34619	02.07.2014	21976	(*)
C	1.Kat	32	Dükkan	938/301710	350/34623	13.09.2018	36034	(*)
C	1.Kat	34	Dükkan	13300/301710	350/34625	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: 21.04.2005

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 21.10.2009-34308

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

19 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı gayrimenkulün tapu kaydında:

-Şerh: 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) Denizbank A.Ş 02.03.2015-8247

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

Konu mülklerin de bulunduğu 46477 ada 1 parselin ada parsel bazında konumu Planlama Müdürlüğü'nde tespit edilmiştir. Konumu mevcut durumu ile uyumludur.

Gayrimenkullerin mimari projesi Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi ve Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir. Gayrimenkullerin de bulunduğu C bloğun vaziyet planındaki konumu, gayrimenkullerin blok içerisindeki konumu ve alanları mevcut durum ile uyumludur.

Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 46477 ada 1 parsel içerisinde bulunan A1 Blok, A2 Blok, A3 Blok, A4 Blok, Ticaret Ünitesi (C Blok), yüzme havuzu ve ortak alandan oluşan toplam 70.451 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmış 15.04.2005 tarih, 165 belge numaralı yapı ruhsatı, C bloktaki toplam 6.685,10 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 34 adet dükkan için alınmış 25.01.2008 tarih, 87 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesi 13.04.2005 tarihlidir.

Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 12.10.2018 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, Saçak Seviyesi: Hmax: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu "Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)" alanında kalmaktadır.

İlgili tüm belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

**3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı 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 herhangi 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.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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, Yaprıcak 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 sahaların 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 faaliyetteki 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 ekisiyle 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 sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla

finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirilecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken 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

<b>Konum Özelliği</b>	:	Kent Merkezi
<b>Yapılaşma Yoğunluğu</b>	:	%100
<b>Çevresel Gelişim Hızı</b>	:	Orta
<b>Yapılaşma Türü</b>	:	Konut+Ticaret
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	Bodrum+Zemin+1 Kat
<b>Yapı Sınıfı</b>	:	4/A
<b>Deprem Bölgesi</b>	:	4.Derece
<b>Deprem Hasar Durumu</b>	:	Yok
<b>Onarım/Güçlendirme</b>	:	Yok
<b>Kat irtifakı</b>	:	Var
<b>Toplam B.Bölüm Sayısı</b>	:	34
<b>İskan Belgesi</b>	:	Var
<b>Yaşı</b>	:	11
<b>Malzeme Durumu</b>	:	İyi
<b>İşçilik Durumu</b>	:	İyi
<b>Elektrik</b>	:	Şebeke
<b>Su</b>	:	Şebeke

<b>Kanalizasyon</b>	:	Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	Merkezi Doğalgaz
<b>Otopark</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Güvenlik</b>	:	Kamera kontrollü güvenlik sistemi mevcuttur.
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	Yok
<b>Kullanım Durumu</b>	:	Dükkan
<b>Kullanım Şekli</b>	:	Dükkan
<b>Cephesi</b>	:	21, 22, 23, 34 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar Selçuklular Caddesi cephesi, 7 bağımsız bölüm numaralı dükkan Selçuklular Caddesi ve Meto Durağı çıkışı cephesi, 7 bağımsız bölüm numaralı dükkan Selçuklular Caddesi ve Meto Durağı çıkışı cephesi, 11, 12, 13, 14, 19 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar Meto Durağı çıkışı cephesi, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 32 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar çarşı içine, 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan çarşı içi ve çarşı arka-yan cephesidir.

#### **Ana Gayrimenkul Özellikleri:**

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 30.171 m<sup>2</sup> alanlı 46477 ada 1 parsel içerisindeki C blokta yer alan dükkanlardır. Parsel içerisinde her biri 2 bodrum kat, zemin kat ve 17 normal kattan oluşan 72'şer dairesi A1, A2, A3 ve A4 bloklar, konu mülklerin de buldukları bodrum kat+zemin kat+1 normal katlı C blok, mevcutta spor salonu olarak kullanılan B blok bulunmaktadır. Parsel içerisinde süs havuzu, çocuk oyun alanı, yaya yürüyüş yolları ve açık araç otopark alanları bulunmaktadır.

C blok parselin güneydoğu köşesindeki yapıdır. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı brüt 2.368,48 m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 2.166,27 m<sup>2</sup>, 1. katı brüt 2.156,85 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 6.691,60 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bodrum katında 1, 19, 7, 5 ve 23 bağımsız bölüm numaralı dükkanların dükkan içerisinden bağlantı merdivenleri ile ulaşılabilen depo bölümleri, kazan dairesi, yönetim odası ve teknik oda, zemin katında 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 1. katında 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 24 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar bulunmaktadır. Çarşının 2 adet girişi bulunmaktadır. Çarşının Selçuklular Caddesi'ne bakan ön cephesinden ve metro durağı çıkışına bakan yan cephesinden giriş-çıkış sağlanmaktadır. Çarşı içerisinde 2 adet asansör ve yürüyen merdivenler bulunmaktadır. Merkezi sistem ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik kamera sistemleri bulunmaktadır. Çarşı dış cephesi kompozit levha giydirmelidir. Zeminler seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Çarşı içerisindeki dükkanlar kaba inşaat seviyesinde olup kiracılar kendi kullanım özelliklerine göre dükkanlarda tadilat yapmaktadır. Dükkanların bir bölümünde kiracılar ikamet etmekte, bir bölümü ise kullanılmamaktadır.

21, 22 ve 23 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Migros, 7 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Garanti Bankası, 19 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Denizbank, 34 ve 27 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda (ortak kullanılıyor) Karikatür Bi Kafe, 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda sanat atölyesi, 2 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Fırça Kuaför, 4 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Elif Emlak, 10 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Vodafone, 13 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Drylux Kuru Temizleme, 18 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Timurular Sigorta, 26 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda Noter, 14 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ganyan bayii ikamet etmektedir. 9,

11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar Fırıncı Usta tarafından kullanılmaktadır. 34 ve 27 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar diğer dükkanlardan farklı olarak restoran kafe olarak kullanılmakta olup kaba inşaat halinde kiralanan mülklerin içlerinin yüksek kalitede malzeme ve işçilik ile tadilat gördüğü tespit edilmiştir. 3, 5, 10, 17, 18, 25, 28 bağımsız bölüm numaralı dükkanların içi kaba inşaat halinde iken mevcutta tadilat yapılarak ikamet edilebilir vaziyete getirilmiştir. 32 bağımsız bölüm numaralı dükkan kaba inşaat halinde olup vitrin cepheleri bulunmamaktadır. Binada yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapıda ısınma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır.

### Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

**Bodrum Kat:** Brüt 2.368,48 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. 1, 19, 7, 5 ve 23 bağımsız bölüm numaralı dükkanların dükkan içerisinden bağlantı merdivenleri ile ulaşılabilen depo bölümleri, kazan dairesi, yönetim odası ve teknik oda bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

**Zemin Kat:** Brüt 2.166,27 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

**1. Kat:** Brüt 2.156,85 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 24 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ile çarşı içi yaya dolaşım koridorları bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Yukarıdaki kat alanları ortak alanlar dahil kat alanlarıdır. Değerlemeye konu her bir gayrimenkulün kat alanları ve toplam brüt alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Bodrum Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Zemin Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	1. Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
C	Zemin	1	Dükkan	336,43	143,42		479,85
C	Zemin	2	Dükkan		95,41		95,41
C	Zemin	3	Dükkan		76,06		76,06
C	Zemin	4	Dükkan		45,47		45,47
C	Zemin	5	Dükkan	171,45	103,95		275,4
C	Zemin	7	Dükkan	333,75	150,51	150,51	634,77
C	Zemin	9	Dükkan		17,87		17,87
C	Zemin	10	Dükkan		30,08		30,08
C	Zemin	11	Dükkan		39,49		39,49
C	Zemin	12	Dükkan		45,12		45,12
C	Zemin	13	Dükkan		45,12		45,12
C	Zemin	14	Dükkan		39,49		39,49
C	Zemin	17	Dükkan		19,34		19,34
C	Zemin	18	Dükkan		16,41		16,41
C	Zemin	19	Dükkan	333,75	150,51	150,51	634,77
C	Zemin	21	Dükkan		36,52		36,52
C	Zemin	22	Dükkan		36,52		36,52
C	Zemin	23	Dükkan	514,69	387,72		902,41
C	1. Kat	25	Dükkan			143,42	143,42
C	1.Kat	26	Dükkan			173,67	173,67



C	1.Kat	27	Dükkan			79,07	79,07
C	1.Kat	28	Dükkan			35,04	35,04
C	1.Kat	32	Dükkan			57,37	57,37
C	1.Kat	34	Dükkan			814	814

#### 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 :

- Yapının Selçuklular Caddesi'ne bakan cephesinde araç-yaya yoğunluğunun yüksek olması
- Yapının Metro durağı çıkışına bakan cephesinde araç-yaya yoğunluğunun orta yoğunlukta olması
- Bölgede yüksek yoğunluklu konut dokusunun bulunması
- Halihazırda inşa halinde konut sitelerinin bulunması ve bölgedeki yoğunluğun artması

##### Olumsuz Etkenler :

- Gayrimenkullerin de bulunduğu çarşıda, çarşı içine cepheli dükkanların yakın çevrede ikamet etmekte olan bölge halkına hizmet verebilecek nitelikte olması
- Çarşı içindeki dükkanlarının doluluk oranının düşük olması
- Bölgede daha büyük ve nitelikli alışveriş merkezlerinin bulunması
- 1. kattaki dükkanlara talebin düşük olması
- 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 itibari 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 uzmanda 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 metottur.

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 ve kira geliri verilerine sağlıklı bir şekilde ulaşılabildiğinden “ 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 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 990.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Coldwell Banker Zirve 0312230 25 55) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 900.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Örnek mülkün 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 m<sup>2</sup> 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. Örnek mülkün 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 m<sup>2</sup> 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. Örnek mülkün 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri
C	Zemin	1	4.300,00 TL	51.600,00 TL	0,066	781.818,18 TL
C	Zemin	2	3.050,00 TL	36.600,00 TL	0,066	554.545,45 TL
C	Zemin	3	2.670,00 TL	32.040,00 TL	0,066	485.454,55 TL
C	Zemin	4	1.780,00 TL	21.360,00 TL	0,066	323.636,36 TL
C	Zemin	5	3.800,00 TL	45.600,00 TL	0,066	690.909,09 TL
C	Zemin	7	22.750,00 TL	273.000,00 TL	0,066	4.136.363,64 TL
C	Zemin	9	1.180,00 TL	14.160,00 TL	0,066	214.545,45 TL
C	Zemin	10	1.500,00 TL	18.000,00 TL	0,066	272.727,27 TL
C	Zemin	11	2.800,00 TL	33.600,00 TL	0,066	509.090,91 TL
C	Zemin	12	3.180,00 TL	38.160,00 TL	0,066	578.181,82 TL
C	Zemin	13	2.430,00 TL	29.160,00 TL	0,066	441.818,18 TL
C	Zemin	14	2.130,00 TL	25.560,00 TL	0,066	387.272,73 TL
C	Zemin	17	1.050,00 TL	12.600,00 TL	0,066	190.909,09 TL
C	Zemin	18	850,00 TL	10.200,00 TL	0,066	154.545,45 TL
C	Zemin	19	13.800,00 TL	165.600,00 TL	0,066	2.509.090,91 TL
C	Zemin	21	3.000,00 TL	36.000,00 TL	0,066	545.454,55 TL
C	Zemin	22	3.000,00 TL	36.000,00 TL	0,066	545.454,55 TL
C	Zemin	23	11.770,00 TL	141.240,00 TL	0,066	2.140.000,00 TL
C	1. Kat	25	2.070,00 TL	24.840,00 TL	0,066	376.363,64 TL
C	1.Kat	26	2.200,00 TL	26.400,00 TL	0,066	400.000,00 TL
C	1.Kat	27	1.500,00 TL	18.000,00 TL	0,066	272.727,27 TL
C	1.Kat	28	860,00 TL	10.320,00 TL	0,066	156.363,64 TL
C	1.Kat	32	1.550,00 TL	18.600,00 TL	0,066	281.818,18 TL
C	1.Kat	34	12.200,00 TL	146.400,00 TL	0,066	2.218.181,82 TL
			105.420 TL	1.265.040 TL	<b>TOPLAM</b>	<b>19.167.273 TL</b>

#### 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:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Göksu AVM'nin 2. Katında yer alan, iyi konumlu, brüt 36 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.(Arı Emlak 0312 281 28 11) Örnek mülkün birim değeri 13.888 TL/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 2:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Göksu AVM'nin 2. Katında yer alan, iyi konumlu, brüt 37 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın değerinin 500.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.(Arı Emlak 0312 281 28 11) Örnek mülkün birim değeri 13.513 TL/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 3:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 35 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 4:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Dolphin AVM'nin yemek katında yer alan, brüt 22 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 5:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Dolphin AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 160 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 600.000 TL'den satışa çıkartılmıştır.(Fibabanka Eskpetriz Birimi 0212 381 84 82) Örnek mülkün birim değeri 3.750 TL/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 6:** Okyanus Plaza AVM'nin 1. bodrum katında yer alan(içerisinde Vodafone kiracılı), brüt 132 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 7:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun 2. Katında yer alan, konumu iyi olan, brüt 38 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın 3-4 ay önce 500.000 TL civarından satış gördüğü beyan edilmiştir.(AVM esnafı) Örnek mülkün birim değeri 13.157 TL/m<sup>2</sup> hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülklerin konumu, buldukları alışveriş merkezinin ticari yoğunluğu, alanları, (alan daraldıkça birim değer yükselmektedir-alan genişledikçe birim değer düşmektedir.) cepheleri (cadde cephe, pasaj içi vb.), yapılı olup olmaması durumu da göz önüne alınmıştır. Alışveriş merkezinde en değerli dükkanlar yapının zemin katında bulunan ve Selçuklular Caddesi'ne bakan cephesinde yer alan 7, 21, 22, 23 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. İkincil olarak yapının metro durağına bakan cephesindeki 11, 12, 13, 14 ve 19 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. Pasaj içerisinde zemin katta yer alan 3, 4, 5, 9, 10 bağımsız bölüm numaralı dükkanların görünürlüğü 17, 18 ve 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanlara göre daha iyidir. 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan pasajın yan-arka cephesinde kalmasına rağmen dışarıya cephesi bulunmaktadır. 1. kattaki dükkanların birim değeri diğer dükkanlara göre daha düşüktür. 34 bağımsız bölüm numaralı dükkanın içerisinde mevcutta kiracı olarak kafe bar bulunmakta olup iç yapı kalitesinin oldukça iyi olduğu ve yüksek maliyetli masraf yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 34 bağımsız bölüm numaralı dükkan Selçuklular Caddesi cephelidir.

1 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:

Zemin Kat Değeri: 143.42 m<sup>2</sup> x 4.300 TL/m<sup>2</sup> = 616.700 TL

Bodrum Kat Değeri: 336.43 m<sup>2</sup> x 860 TL/m<sup>2</sup> = 289.330 TL

TOLAM: ~ 905.000 TL

2 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:

Zemin Kat Değeri: 95.41 m<sup>2</sup> x 6.100 TL/m<sup>2</sup> = ~ 580.000 TL

3 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:

Zemin Kat Değeri: 76.06 m<sup>2</sup> x 6.300 TL/m<sup>2</sup> = ~ 480.000 TL

4 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $45.47 \text{ m}^2 \times 7.200 \text{ TL/m}^2 = \sim 325.000 \text{ TL}$

5 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $103.95 \text{ m}^2 \times 5.300 \text{ TL/m}^2 = 550.935 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $171.45 \text{ m}^2 \times 1.060 \text{ TL/m}^2 = 181.730 \text{ TL}$   
TOLAM:  $\sim 730.000 \text{ TL}$

7 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $150.51 \text{ m}^2 \times 15.200 \text{ TL/m}^2 = 2.287.750 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $333.75 \text{ m}^2 \times 1.850 \text{ TL/m}^2 = 617.430 \text{ TL}$   
1. Kat Değeri:  $333.75 \text{ m}^2 \times 3.650 \text{ TL/m}^2 = 1.218.000 \text{ TL}$   
TOLAM:  $\sim 4.120.000 \text{ TL}$

9 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $17.87 \text{ m}^2 \times 12.650 \text{ TL/m}^2 = \sim 225.000 \text{ TL}$

10 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $30.08 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 390.000 \text{ TL}$

11 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $39.49 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 515.000 \text{ TL}$

12 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $45.12 \text{ m}^2 \times 11.500 \text{ TL/m}^2 = \sim 520.000 \text{ TL}$

13 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $45.12 \text{ m}^2 \times 10.900 \text{ TL/m}^2 = \sim 490.000 \text{ TL}$

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $39.49 \text{ m}^2 \times 10.900 \text{ TL/m}^2 = \sim 430.000 \text{ TL}$

17 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $19.34 \text{ m}^2 \times 12.600 \text{ TL/m}^2 = \sim 245.000 \text{ TL}$

18 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $16.41 \text{ m}^2 \times 12.600 \text{ TL/m}^2 = \sim 205.000 \text{ TL}$

19 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $150.51 \text{ m}^2 \times 11.000 \text{ TL/m}^2 = 1.655.000 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $333.75 \text{ m}^2 \times 2.180 \text{ TL/m}^2 = 727.500 \text{ TL}$   
1. Kat Değeri:  $150.51 \text{ m}^2 \times 4.370 \text{ TL/m}^2 = 657.700 \text{ TL}$   
TOLAM:  $\sim 3.040.000 \text{ TL}$

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $36.52 \text{ m}^2 \times 16.500 \text{ TL/m}^2 = \sim 600.000 \text{ TL}$

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $36.52 \text{ m}^2 \times 14.400 \text{ TL/m}^2 = \sim 600.000 \text{ TL}$

23 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $387.72 \text{ m}^2 \times 4.900 \text{ TL/m}^2 = 1.900.000 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $514.69 \text{ m}^2 \times 980 \text{ TL/m}^2 = 504.000 \text{ TL}$   
TOLAM:  $\sim 2.400.000 \text{ TL}$

25 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $143.42 \text{ m}^2 \times 3.600 \text{ TL/m}^2 = \sim 515.000 \text{ TL}$

26 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $173.67 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 520.000 \text{ TL}$

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $79.07 \text{ m}^2 \times 3.850 \text{ TL/m}^2 = \sim 305.000 \text{ TL}$

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $35.04 \text{ m}^2 \times 5.900 \text{ TL/m}^2 = \sim 205.000 \text{ TL}$

32 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $57.37 \text{ m}^2 \times 4.880 \text{ TL/m}^2 = \sim 280.000 \text{ TL}$

34 bağımsız bölüm numaralı dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $814 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 2.440.000 \text{ TL}$

Blok	Kat	BB No	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri
C	Zemin	1	905.000,00 TL
C	Zemin	2	580.000,00 TL
C	Zemin	3	480.000,00 TL
C	Zemin	4	325.000,00 TL
C	Zemin	5	730.000,00 TL
C	Zemin	7	4.120.000,00 TL
C	Zemin	9	225.000,00 TL
C	Zemin	10	390.000,00 TL
C	Zemin	11	515.000,00 TL
C	Zemin	12	520.000,00 TL
C	Zemin	13	490.000,00 TL
C	Zemin	14	430.000,00 TL
C	Zemin	17	245.000,00 TL
C	Zemin	18	205.000,00 TL
C	Zemin	19	3.040.000,00 TL
C	Zemin	21	600.000,00 TL
C	Zemin	22	600.000,00 TL
C	Zemin	23	2.400.000,00 TL
C	1. Kat	25	515.000,00 TL
C	1.Kat	26	520.000,00 TL
C	1.Kat	27	305.000,00 TL

C	1.Kat	28	205.000,00 TL
C	1.Kat	32	280.000,00 TL
C	1.Kat	34	2.440.000,00 TL
	<b>TOPLAM</b>		<b>21.065.000,00 TL</b>

Blok	Kat	BB No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Sigorta Değeri (TL)
C	Zemin	1	479,85	1016	487.527,60 TL
C	Zemin	2	95,41	1016	96.936,56 TL
C	Zemin	3	76,06	1016	77.276,96 TL
C	Zemin	4	45,47	1016	46.197,52 TL
C	Zemin	5	275,4	1016	279.806,40 TL
C	Zemin	7	634,77	1016	644.926,32 TL
C	Zemin	9	17,87	1016	18.155,92 TL
C	Zemin	10	30,08	1016	30.561,28 TL
C	Zemin	11	39,49	1016	40.121,84 TL
C	Zemin	12	45,12	1016	45.841,92 TL
C	Zemin	13	45,12	1016	45.841,92 TL
C	Zemin	14	39,49	1016	40.121,84 TL
C	Zemin	17	19,34	1016	19.649,44 TL
C	Zemin	18	16,41	1016	16.672,56 TL
C	Zemin	19	634,77	1016	644.926,32 TL
C	Zemin	21	36,52	1016	37.104,32 TL
C	Zemin	22	36,52	1016	37.104,32 TL
C	Zemin	23	902,41	1016	916.848,56 TL
C	1. Kat	25	143,42	1016	145.714,72 TL
C	1.Kat	26	173,67	1016	176.448,72 TL
C	1.Kat	27	79,07	1016	80.335,12 TL
C	1.Kat	28	35,04	1016	35.600,64 TL
C	1.Kat	32	57,37	1016	58.287,92 TL
C	1.Kat	34	814	1016	827.024,00 TL

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

**Emsal 1:** Gayrimenkullerin de buldukları Metrokent AVM'nin zemin katında pasaj içinde-ön koridorda yer alan 8 bağımsız bölüm numaralı brüt 18 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık yaklaşık 1.600 TL kira ödemektedir.(Elif Emlak 0532 468 17 82) Örnek mülkün birim kira değeri 88.88 TL/ay/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 2:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Göksu AVM'nin 2. katında yer alan (54 nolu dükkan) brüt 29 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın aylık 1.750 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Kiracı 0546 294 83 39) Örnek mülkün birim kira değeri 60 TL/ay/m<sup>2</sup> hesaplanır.



**Emsal 3:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(90 nolu dükkan) brüt 36 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 4:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Göksu AVM'nin 2. katında yer alan(88 nolu dükkan) brüt 37 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> hesaplanır.

**Emsal 5:** Metokent AVM'den ticari olarak daha yoğun Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan brüt 16 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 1.250 TL'den kiralıktır.(Mal Sahibi 0505 906 60 09) Örnek mülkün birim kira değeri 78 TL/ay/m<sup>2</sup> hesaplanır.

Yukarıdaki örnek mülklerin konumu, buldukları alışveriş merkezinin ticari yoğunluğu, alanları,(alan daraldıkça birim değer yükselmektedir-alan genişledikçe birim değer düşmektedir.) cepheleri (cadde cephe, pasaj içi vb.) de göz önüne alınmıştır. Alışveriş merkezinde en değerli dükkanlar yapının Selçuklular Caddesi'ne bakan cephesinde yer alan 7, 21, 22, 23 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. İkincil olarak yapının metro durağına bakan cephesindeki 11, 12, 13, 14 ve 19 bağımsız bölüm numaralı dükkanlardır. Pasaj içerisinde zemin katta yer alan 3, 4, 5, 9, 10 bağımsız bölüm numaralı dükkanların görünürlüğü 17, 18 ve 1 bağımsız bölüm numaralı dükkanlara göre daha iyidir. 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan pasajın yan-arka cephesinde kalmasına rağmen dışarıya cephesi bulunmaktadır. 1. kattaki dükkanların birim değeri diğer dükkanlara göre daha düşüktür. 34 bağımsız bölüm numaralı dükkanın içerisinde mevcutta kiracı olarak kafe bar bulunmakta olup iç yapı kalitesinin oldukça iyi olduğu ve yüksek maliyetli masraf yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca 34 bağımsız bölüm numaralı dükkan Selçuklular Caddesi cephelidir.

1 bağımsız bölüm numaralı dükkan aylık kira değeri:  
Zemin Kat Değeri: 143.42 m<sup>2</sup> x 20.50 TL/ay/m<sup>2</sup> = 2.931 TL  
Bodrum Kat Değeri: 336.43 m<sup>2</sup> x 4.10 TL/ay/m<sup>2</sup> = 1.379 TL  
TOPLAM: ~ 4.300 TL/ay

2 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri: 95.41 m<sup>2</sup> x 32 TL/ay/m<sup>2</sup> = ~ 3.050 TL/ay

3 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri: 76.06 m<sup>2</sup> x 35 TL/ay/m<sup>2</sup> = ~ 2.670 TL/ay

4 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri: 45.47 m<sup>2</sup> x 39 TL/ay/m<sup>2</sup> = ~ 1.780 TL/ay

5 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri: 103.95 m<sup>2</sup> x 27.50 TL/ay/m<sup>2</sup> = 2.860 TL  
Bodrum Kat Değeri: 171.45 m<sup>2</sup> x 5.5 TL/ay/m<sup>2</sup> = 940 TL  
TOPLAM: ~ 3.800 TL/ay

7 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri: 150.51 m<sup>2</sup> x 72 TL/ay/m<sup>2</sup> = 10.830 TL  
Bodrum Kat Değeri: 333.75 m<sup>2</sup> x 9.20 TL/ay/m<sup>2</sup> = 3.070 TL

1. Kat Değeri:  $333.75 \text{ m}^2 \times 26.50 \text{ TL/ay/m}^2 = 8.845 \text{ TL}$   
TOPLAM:  $\sim 22.750 \text{ TL/ay}$

9 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $17.87 \text{ m}^2 \times 66 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 1.180 \text{ TL/ay}$

10 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $30.08 \text{ m}^2 \times 49.50 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 1.500 \text{ TL/ay}$

11 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $39.49 \text{ m}^2 \times 70.50 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 2.800 \text{ TL/ay}$

12 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $45.12 \text{ m}^2 \times 70.50 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 3.180 \text{ TL/ay}$

13 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $45.12 \text{ m}^2 \times 54 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 2.430 \text{ TL/ay}$

14 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $39.49 \text{ m}^2 \times 54 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 2.130 \text{ TL/ay}$

17 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $19.34 \text{ m}^2 \times 53 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 1.050 \text{ TL/ay}$

18 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $16.41 \text{ m}^2 \times 52 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 850 \text{ TL/ay}$

19 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $150.51 \text{ m}^2 \times 49.50 \text{ TL/ay/m}^2 = 7.450 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $333.75 \text{ m}^2 \times 9.70 \text{ TL/ay/m}^2 = 3.230 \text{ TL}$   
1. Kat Değeri:  $150.51 \text{ m}^2 \times 20.70 \text{ TL/ay/m}^2 = 3.115 \text{ TL}$   
TOPLAM:  $\sim 13.800 \text{ TL/ay}$

21 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $36.52 \text{ m}^2 \times 81.50 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 3.000 \text{ TL/ay}$

22 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $36.52 \text{ m}^2 \times 81.50 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 3.000 \text{ TL/ay}$

23 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
Zemin Kat Değeri:  $387.72 \text{ m}^2 \times 24 \text{ TL/ay/m}^2 = 9.300 \text{ TL}$   
Bodrum Kat Değeri:  $514.69 \text{ m}^2 \times 4.8 \text{ TL/ay/m}^2 = 2.470 \text{ TL}$   
TOPLAM:  $\sim 11.770 \text{ TL/ay}$

25 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $143.42 \text{ m}^2 \times 14.40 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 2.070 \text{ TL/ay}$

26 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $173.67 \text{ m}^2 \times 12.60 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 2.200 \text{ TL/ay}$

27 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $79.07 \text{ m}^2 \times 19 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 1.500 \text{ TL/ay}$

28 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $35.04 \text{ m}^2 \times 25.50 \text{ TL/ m}^2 = \sim 860 \text{ TL}$

32 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1. Kat Değeri:  $57.37 \text{ m}^2 \times 27 \text{ TL/ m}^2 = \sim 1.550 \text{ TL}$

34 bağımsız bölüm numaralı aylık kira dükkan değeri:  
1.Kat Değeri:  $814 \text{ m}^2 \times 15 \text{ TL/ay/m}^2 = \sim 12.200 \text{ TL/ay}$

Blok	Kat	BB No	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)
C	Zemin	1	4.300,00 TL	5.074,00 TL
C	Zemin	2	3.050,00 TL	3.599,00 TL
C	Zemin	3	2.670,00 TL	3.150,60 TL
C	Zemin	4	1.780,00 TL	2.100,40 TL
C	Zemin	5	3.800,00 TL	4.484,00 TL
C	Zemin	7	22.750,00 TL	26.845,00 TL
C	Zemin	9	1.180,00 TL	1.392,40 TL
C	Zemin	10	1.500,00 TL	1.770,00 TL
C	Zemin	11	2.800,00 TL	3.304,00 TL
C	Zemin	12	3.180,00 TL	3.752,40 TL
C	Zemin	13	2.430,00 TL	2.867,40 TL
C	Zemin	14	2.130,00 TL	2.513,40 TL
C	Zemin	17	1.050,00 TL	1.239,00 TL
C	Zemin	18	850,00 TL	1.003,00 TL
C	Zemin	19	13.800,00 TL	16.284,00 TL
C	Zemin	21	3.000,00 TL	3.540,00 TL
C	Zemin	22	3.000,00 TL	3.540,00 TL
C	Zemin	23	11.770,00 TL	13.888,60 TL
C	1. Kat	25	2.070,00 TL	2.442,60 TL
C	1.Kat	26	2.200,00 TL	2.596,00 TL
C	1.Kat	27	1.500,00 TL	1.770,00 TL
C	1.Kat	28	860,00 TL	1.014,80 TL
C	1.Kat	32	1.550,00 TL	1.829,00 TL
C	1.Kat	34	12.200,00 TL	14.396,00 TL
	<b>TOPLAM</b>		<b>105.420,00 TL</b>	<b>124.395,60 TL</b>

#### 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 nihari 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**

Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 46477 ada 1 parsel içerisinde bulunan A1 Blok, A2 Blok, A3 Blok, A4 Blok, Ticaret Ünitesi (C Blok), yüzme havuzu ve ortak alandan oluşan toplam 70.451 m<sup>2</sup> inşaat alanı için alınmış 15.04.2005 tarih, 165 belge numaralı yapı ruhsatı, C bloktaki toplam 6.685,10 m<sup>2</sup> inşaat alanlı 34 adet dükkan için alınmış 25.01.2008 tarih, 87 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mimari projesi 13.04.2005 tarihlidir.

Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 12.10.2018 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, Saçak Seviyesi: Hmax: Serbest, Ön Bahçe

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

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde 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	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri	Uyumlaştırılmış Satış Değeri	KDV Dahil Değer
C	Zemin	1	905.000,00 TL	781.818,18 TL	843.409,09 TL	995.222,73 TL
C	Zemin	2	580.000,00 TL	554.545,45 TL	567.272,73 TL	669.381,82 TL
C	Zemin	3	480.000,00 TL	485.454,55 TL	482.727,28 TL	569.618,18 TL
C	Zemin	4	325.000,00 TL	323.636,36 TL	324.318,18 TL	382.695,45 TL
C	Zemin	5	730.000,00 TL	690.909,09 TL	710.454,55 TL	838.336,36 TL
C	Zemin	7	4.120.000,00 TL	4.136.363,64 TL	4.128.181,82 TL	4.871.254,55 TL
C	Zemin	9	225.000,00 TL	214.545,45 TL	219.772,73 TL	259.331,82 TL
C	Zemin	10	390.000,00 TL	272.727,27 TL	331.363,64 TL	391.009,09 TL
C	Zemin	11	515.000,00 TL	509.090,91 TL	512.045,46 TL	604.213,64 TL
C	Zemin	12	520.000,00 TL	578.181,82 TL	549.090,91 TL	647.927,27 TL
C	Zemin	13	490.000,00 TL	441.818,18 TL	465.909,09 TL	549.772,73 TL
C	Zemin	14	430.000,00 TL	387.272,73 TL	408.636,37 TL	482.190,91 TL
C	Zemin	17	245.000,00 TL	190.909,09 TL	217.954,55 TL	257.186,36 TL
C	Zemin	18	205.000,00 TL	154.545,45 TL	179.772,73 TL	212.131,82 TL
C	Zemin	19	3.040.000,00 TL	2.509.090,91 TL	2.774.545,46 TL	3.273.963,64 TL
C	Zemin	21	600.000,00 TL	545.454,55 TL	572.727,28 TL	675.818,18 TL
C	Zemin	22	600.000,00 TL	545.454,55 TL	572.727,28 TL	675.818,18 TL
C	Zemin	23	2.400.000,00 TL	2.140.000,00 TL	2.270.000,00 TL	2.678.600,00 TL
C	1. Kat	25	515.000,00 TL	376.363,64 TL	445.681,82 TL	525.904,55 TL
C	1. Kat	26	520.000,00 TL	400.000,00 TL	460.000,00 TL	542.800,00 TL
C	1. Kat	27	305.000,00 TL	272.727,27 TL	288.863,64 TL	340.859,09 TL
C	1. Kat	28	205.000,00 TL	156.363,64 TL	180.681,82 TL	213.204,55 TL
C	1. Kat	32	280.000,00 TL	281.818,18 TL	280.909,09 TL	331.472,73 TL
C	1. Kat	34	2.440.000,00 TL	2.218.181,82 TL	2.329.090,91 TL	2.748.327,27 TL
TOPLAM			<b>21.065.000 TL</b>	<b>19.167.273 TL</b>	<b>20.116.136 TL</b>	23.737.040 TL

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **20.116.000 TL**  
(Yirmibirmilyonyüzonaltbin TürkLirası) 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: 23.737.040 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 kullanımını 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.**  
Balmıncu Mah. Barbaros Bulv. Eser Apt. No: 78 K. 7D: 18  
Tic. Sic. No: 634028 Beşiktaş/İSTANBUL  
E-posta: V.D. 611 049 5100 - info@makrogd.com  
www.makrogd.com

## **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 değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler