



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN
MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18
Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

RAPOR NO:
MD-SP237

TARİH:
24.12.2019

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Raporun tarihi
- 1.2 Raporun numarası
- 1.3 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- 1.4 Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- 1.5 Değerleme tarihi
- 1.6 Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- 1.7 Raporun, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.8 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 2: KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Kuruluşun unvanı ve adresi
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- 2.4 İşin kapsamı

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.1.1 Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı,
- 3.1.2 Gayrimenkulün tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- 3.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- 3.4 Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- 3.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- 3.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler
- 3.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi
- 3.8 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 vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- 3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

- 3.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

BÖLÜM 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

- 4.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- 4.2 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri
- 4.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri
- 4.5 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar
- 4.6 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- 4.7 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- 4.8 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

BÖLÜM 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

- 5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
- 5.1.a. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
- 5.1.b. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
- 5.1.c. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler
- 5.1.d. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
- 5.1.e. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
- 5.2.a. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
- 5.2.b. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
- 5.2.c. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
- 5.2.d. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.3 Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
- 5.3.a. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
- 5.3.b. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
- 5.3.c. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
- 5.3.d. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- 5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)
- 5.4.a. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

- 5.4.b. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları
- 5.4.c. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 5.4.d. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5.4.e. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 5.4.f. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması
- 6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- 6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- 6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- 6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulup bulunulmadığına dair bilgi
- 6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- 6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

BÖLÜM 7. SONUÇ

- 7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- 7.2 Nihai değer takdiri
 - 7.2.1. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
 - 7.2.2. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu rneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) rneklere
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örneklere ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örneklere

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 24.12.2019
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP237
- 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 Tarihi** : 19.12.2019
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 01.11.2019
- 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 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
14.12.2018	MD-SP210	Mehmet Ilgaz	Ayşe Evcin	48.073.000 TL
26.12.2017	MD-SP162	Mehmet Ilgaz	Ayşe Evcin	41.209.000 TL

MD-SP162 referans nolu raporda Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blokta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 116, 121, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazlar,

MD-SP210 referans nolu raporda Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blokta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazlar değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 2

KURULUŞ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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. www.makrogd.com

e-mail: info@makrogd.com

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blokta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri ve pazar kirası çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme çalışmasında Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blokta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127 bağımsız bölüm numaralı 'Dükkan' nitelikli taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri ve kira değeri tespit edilecektir. Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda 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 tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda 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.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Gayrimenkuller, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Yerleşimi, Göksu Mahallesi'nde, kuzeyinde 1. TBMM Caddesi, doğusunda Selçuklular Caddesi, batısında 90. Sokak, güneyinde KC Göksu Park Konutları'nın oluşturduğu 48147 ada 1 parsel içerisindeki Göksu AVM'de (M blokta) yer alan 46 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 100 m kuzeyinde Göksu Parkı, 300 m. kuzeybatısında Kaşmir Göl Evleri, yaklaşık 3 km batısında Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM ve 3 km güneyinde Ayaş-Ankara Yolu üzerinde Optimum AVM yer almaktadır. Optimum AVM konumu ve büyüklüğü ile Ankara İli'nin birçok bölgesine hitap etmekte olan bir çarşı iken, Göksu AVM Eryaman İlçesi ve Göksu Mahallesi bölgesinde, Dolphin AVM, Okyanus Plaza AVM, Metrokent AVM ve Kaşmir AVM daha yakın çevresine hitap etmekte olan çarşı ve alışveriş merkezleridir. Gayrimenkulün de yer aldığı Göksu Mahallesi'nin şehir merkezi bağlantı ana aksları 3 km güneyinde Ankara-Ayaş Yolu ve 1 km kuzeydoğusundaki Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'dır. Ankara-Ayaş Yolu üzerindeki Çevre Yolu bağlantısı ile şehir merkezine girmeden tüm istikametlere ulaşım mümkündür. Toplu taşıma olanakları olarak Kızılay- Batıkent metro hattının bölgeye uzatılmasıyla birlikte ulaşım olanakları güçlenmiştir.

3.1.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

01.11.2019 tarihinde TKGM web portalından alınan tapu kayıtlarına göre ana gayrimenkul bilgileri ve gayrimenkullerin tapu kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Plan, proje ve ruhsat bilgileri ise 3.7 başlığı altında ve Ekler'de verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Blok	Kat	BB No	Niteliği	Arsa Payı	Cilt/Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye	Malik
M	Zemin	5	Dükkan	15/90679	336/33287	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	6	Dükkan	15/90679	336/33288	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	7	Dükkan	15/90679	336/33289	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	8	Dükkan	25/90679	336/33290	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	9	Dükkan	25/90679	337/33291	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	12	Dükkan	25/90679	337/33294	19.07.2019	25856	(*)
M	Zemin	15	Dükkan	30/90679	337/33297	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	20	Dükkan	10/90679	337/33302	2.07.2014	21976	(*)
M	Zemin	21	Dükkan	172/90679	337/33303	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	25	Dükkan	15/90679	337/33307	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	26	Dükkan	15/90679	337/33308	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	31	Dükkan	15/90679	337/33313	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	32	Dükkan	15/90679	337/33314	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	35	Dükkan	20/90679	337/33317	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	36	Dükkan	15/90679	337/33318	8.05.2019	16558	(*)
M	1. Kat	37	Dükkan	25/90679	337/33319	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	39	Dükkan	50/90679	337/33321	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	40	Dükkan	50/90679	337/33322	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	41	Dükkan	15/90679	337/33323	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	42	Dükkan	10/90679	337/33324	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	43	Dükkan	15/90679	337/33325	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	44	Dükkan	15/90679	337/33326	2.07.2014	21976	(*)
M	1. Kat	47	Dükkan-Depolu	150/90679	337/33329	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	49	Dükkan	15/90679	337/33331	2.07.2014	21976	(*)
M	2. Kat	59	Dükkan	15/90679	337/33341	11.07.2019	24869	(*)
M	2.Kat	60	Dükkan	15/90679	337/33342	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	61	Dükkan	15/90679	337/33343	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	62	Dükkan	15/90679	337/33344	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	63	Dükkan	25/90679	337/33345	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	65	Dükkan	15/90679	337/33347	7.04.2017	15100	(*)
M	2.Kat	67	Dükkan	15/90679	337/33349	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	68	Dükkan	40/90679	337/33350	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	69	Dükkan	40/90679	337/33351	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	70	Dükkan	15/90679	337/33352	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	71	Dükkan	10/90679	337/33353	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	79	Dükkan	15/90679	337/33361	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	80	Dükkan	40/90679	337/33362	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	81	Dükkan	40/90679	337/33363	2.07.2014	21976	(*)
M	2.Kat	91	Dükkan	15/90679	337/33373	9.07.2018	27805	(*)
M	Teras	116	Dükkan	20/90679	338/33398	2.07.2014	21976	(*)
M	Teras	121	Dükkan	15/90679	338/33403	2.07.2014	21976	(*)

M	Teras	122	Dükkan	15/90679	338/33404	9.07.2018	27809	(*)
M	Teras	123	Dükkan	15/90679	338/33405	19.03.2019	9875	(*)
M	Teras	125	Dükkan	15/90679	338/33407	15.01.2016	1686	(*)
M	Teras	126	Dükkan	20/90679	338/33408	2.07.2014	21976	(*)
M	Teras	127	Dükkan	20/90679	338/33409	2.07.2014	21976	(*)

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

3.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

Tüm gayrimenkuller üzerinde:

Beyan: Yönetim Planı: 08.10.2004

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 25.01.2008-2326 Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 01.10.2009- 29.12.2009-42900

Gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

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

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

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

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

12 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 19.07.2018 tarih, 25856 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

36 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 08.05.2019 tarih, 16558 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

59 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 11.07.2019 tarih, 24869 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

123 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 19.03.2019 tarih, 9875 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu mülklerin de bulunduğu 48147 ada 1 parselin ada parsel bazında konumu Etimesgut Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nde tespit edilmiştir. Konumu, mevcut durumu ile uyumludur. Konu mülklerin ada parsel numarası 46471 ada 1 parsel iken 05.11.2007 tarih, 36753 yevmiye ile 48147 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Etimesgut Belediyesi İmar Servisi'nden 31.10.2010 tarihinde alınmış konu parselin imar durumunu gösteren plan notları ve imar durum belgesine göre 48147 ada 1 parsel, 85053 nolu plan notlarına göre Taks: 0.60, Kaks: 1.80 Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu "Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)" alanında kalmaktadır.

3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Gayrimenkulün için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb. herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkuller için yapılmış satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı (tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 22.08.2006 tarih, 330 belge numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış 13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı (kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı ve 27.02.2015 tarih, 333 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

1. katta yer alan Globay Mağazası tarafından kullanılan 39 ve 40 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda projeden farklı olarak alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt

açılan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 1. katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlarda ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde ve teras katı 116 bağımsız bölüm numaralı dükkanında ikamet etmekte olan Mado Kafe'nin ortak kullanım alanı olan terasta hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır.

3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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. 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 düşük bir gelişme hızıyla gelişmiş olan ancak yaklaşık 10 yıldır hızlı bir gelişme göstererek hem lüks konutlar hem düşük bütçeli konutlar yapılarak gelişmiştir. Yoğun bir nüfusa sahip olmaya başlamış olan semtte AVM'ler, semt spor tesisleri ve rekreasyon alanları ile düzenli bir gelişim göstermektedir. Metro güzergahında olan semtte metronun faaliyete geçmesi nedeniyle ticari bir yoğunluk yaşanmaktadır ve bu yoğunluğun ileriki yıllarda daha da artacağı tahmin edilmektedir.

Etimesgut İlçesi:

Etimesgut İlçesi Genel Veriler Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüz ölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan,

kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara Çayı'na dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Bağlıca, Eryaman, Elvankent, Emirler, Güzelkent, Yapracık ve Elvan Mahallesi olarak adlandırılan toplu konut bölgelerinde modern şehircilik anlayışına uygun planlı bir yapılaşma söz konusudur. Ankara'da yer alan Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak, Keçiören gibi diğer ilçelerde mevcut imar planlarına göre imara açılacak sahaların sınırına gelinmiş 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 ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 ülkelere 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 ülkelere sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir.

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının 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 kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. 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. 2019 yılında enflasyondaki düşüşün kredi faiz oranlarının düşmesine etki etmesine rağmen ticari faaliyet ve kira ve satış değerlerinde yükseliş görülmemektedir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.5 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 90.679 m² alanlı 48147 ada 1 parsel içerisindeki M blokta yer alan 46 adet dükündür. Parsel içerisinde her biri 17'şer kat, 67 daireli A ve B bloklar, 18'er kat, 71 daireli C, D, E, F, G, H, I, J, K, L bloklar ve konu mülklerin de buldukları bodrum kat+zemin kat+asmakat+2 normal kat+teras katlı M blok bulunmaktadır. Parsel içerisinde blokların arasında kalan kısımlarda süs havuzu, çocuk oyun alanı, yaya yürüyüş yolları ve açık araç otopark alanları, Göksu AVM'nin kuzeyinde açık alanda alışveriş merkezi açık otopark alanı bulunmaktadır.

M blok parselin kuzeyindeki yapıdır. Bodrum kat, zemin kat, asma kat, 2 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. Toplam brüt 39.455,90 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum katında kapalı otopark alanı, ısı merkezi, jeneratör odası, havalandırma santrali, elektrik pano odası, sığınak ve binaya ait depoları, zemin katında 23 dükkan, asma katında asma kat yangın koridoru, 1. katında 23 dükkan, 2. katında 50 dükkan, teras katında 32 dükkan bulunmaktadır.

Çarşının 2 adet girişi vardır. Kuzeye bakan ön cephesinden ve güneye bakan arka cephesinden giriş-çıkış sağlanmaktadır. Çarşı ana girişi kuzeye bakan ön cephesindedir. Mimari projesine göre 1. kat olarak projelendirilmiş katı fiziken alışveriş merkezinin ana girişinin de bulunduğu (zemin kat konumlu) kısmıdır. Zemin kat olarak projelendirilmiş kısmı ise alışveriş merkezine ana girişten girildiğinde bodrum kat konumudur. Çarşı içerisinde 1 adet yük asansörü, 2 adet panoramik yolcu asansörü ve her katta 3'er tane olmak üzere toplam 12 tane yürüyen merdiven bulunmaktadır. Merkezi sistem ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik kamera sistemleri ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapıda ısıtma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır.

Çarşı dış cephesi kompozit levha giydirmelidir. Zeminler seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Dükkanlar ve içlerinde ikamet eden işletmeler '*4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi*' başlığı altında gösterilmiştir.

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

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

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

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

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

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

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

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

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

Blok	Kat	BB No	Alan (m²)
M	Zemin	5	35,79
M	Zemin	6	35,79
M	Zemin	7	35,79
M	Zemin	8	95,93
M	Zemin	9	95,93
M	Zemin	12	38,97
M	Zemin	15	122,62
M	Zemin	20	14,23
M	Zemin	21	3438,00
M	1. Kat	25	36,87
M	1. Kat	26	37,19
M	1. Kat	31	36,00
M	1. Kat	32	36,00
M	1. Kat	35	55,00
M	1. Kat	36	32,25
M	1. Kat	37	53,44
M	1. Kat	39	385,75
M	1. Kat	40	345,36
M	1. Kat	41	39,00
M	1. Kat	42	14,23
M	1. Kat	43	34,93
M	1. Kat	44	35,38
M	1. Kat	47	2836,00
M	2.Kat	49	36,00
M	2. Kat	59	29,60
M	2.Kat	60	36,00
M	2.Kat	61	36,00
M	2.Kat	62	36,00
M	2.Kat	63	111,49
M	2.Kat	65	32,25
M	2.Kat	67	38,97
M	2.Kat	68	385,75
M	2.Kat	69	347,91
M	2.Kat	70	36,73
M	2.Kat	71	14,23
M	2.Kat	79	36,73
M	2.Kat	80	347,91

M	2.Kat	81	385,75
M	2.Kat	91	36,12
M	Teras	116	53,44
M	Teras	121	38,70
M	Teras	122	36
M	Teras	123	36,20
M	Teras	125	37,80
M	Teras	126	73,91
M	Teras	127	53,44

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

4.6 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

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

4.7 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

4.6. maddede belirtilen tadilatlar taşıyıcı unsurları etkilemediğinden ruhsat alınmasını gerektirir nitelikte değildir.

4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Dükkanlar ve içlerinde ikamet eden işletmeler aşağıdadır:

Blok	Kat	BB No	İkamet Eden Firma
M	Zemin	5	Dia Kuaför
M	Zemin	6	Dia Kuaför
M	Zemin	7	Dia Kuaför
M	Zemin	8	Burger King
M	Zemin	9	Burger King

M	Zemin	12	Boş
M	Zemin	15	Koray
M	Zemin	20	Vodafone
M	Zemin	21	Sinema+Kitapçı+Oyuncakçı+Eğlence Merkezi
M	1. Kat	25	Göksu Optik
M	1. Kat	26	Taşçıoğlu Kuyumculuk
M	1. Kat	31	Boş
M	1. Kat	32	Boş
M	1. Kat	35	Göksu Kuyumculuk
M	1.Kat	36	Turkcell
M	1. Kat	37	Boş
M	1. Kat	39	Globay Outlet
M	1. Kat	40	Globay Outlet
M	1. Kat	41	Arus Ayakkabı
M	1. Kat	42	Arus Ayakkabı
M	1. Kat	43	Ceviz Kafe
M	1. Kat	44	Ceviz Kafe
M	1. Kat	47	Migros
M	2.Kat	49	Kripton-Giyim
M	2. Kat	59	Boş
M	2.Kat	60	Boş
M	2.Kat	61	Boş
M	2.Kat	62	Pierre Cardin-Halı
M	2.Kat	63	Pierre Cardin-Halı
M	2.Kat	65	Boş
M	2.Kat	67	Brillant
M	2.Kat	68	Globay Outlet
M	2.Kat	69	Globay Outlet
M	2.Kat	70	Globay Outlet
M	2.Kat	71	Loris Parfüm
M	2.Kat	79	Boş
M	2.Kat	80	Arus Giyim
M	2.Kat	81	Boş
M	2.Kat	91	Boş
M	Teras	116	Mado Kafe
M	Teras	121	Boş
M	Teras	122	Boş
M	Teras	123	Bizimköy Restoran
M	Teras	125	Boş
M	Teras	126	Boş
M	Teras	127	Boş

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.a. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değerlendirilmesinde 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.

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde sağlıklı veri elde edilebilecek emsaller pazarda yer aldığı ve konu mülk bu yöntemin kullanılmasına uygun olduğu için emsal yöntemi değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

5.1.b. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 40 m² alanlı dükkan 475.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Mirem Gayrimenkul 0312 282 94 63) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 425.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 10.625 TL/m² hesaplanır.

Emsal 2: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 160 m² alanlı dükkan 600.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. Örnek mülk 1 yıldan uzun süredir satışadadır. (Fibabanka Ekspertiz Birimi 0212 381 84 82) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 550.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 3.437 TL/m² hesaplanır.

Emsal 3: Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 40 m² alanlı dükkan 525.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Dolphin Başkent Emlak 0312 279 05 71) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 475.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 11.875 TL/m² hesaplanır.

Emsal 4: Göksu AVM'nin teras katında yer alan, 124 bağımsız bölüm numaralı, brüt 35 m² alanlı dükkan mevcutta satılık olmamakla birlikte talep edilmesi durumunda mal sahibi tarafından 500.000 TL'den satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır. (AVM Esnafı) AVM esnafından alınan bilgiye göre mal sahibi tarafından talep edilen değeri çok yüksek olduğu, mülkün 350.000 TL civarından alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. Örnek mülkün 350.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 10.000 TL/m² hesaplanır.

Emsal 5: Göksu AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 33 m² alanlı dükkan 6 ay önce 700.000 TL'den satılmıştır. (AVM Esnafı) Örnek mülkün birim değeri 18.180 TL/m² hesaplanır.

Emsal 6: Göksu AVM'dan daha düşük profilli, inşası yakın zamanda tamamlanmış, henüz ticari faaliyetin düşük olduğu Göksu Prestij Sitesi'nde yer alan, sokak cepheli, yaya hareketinin düşük olduğu bir noktada yer alan brüt 25 m² alanlı dükkan 185.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. (Empe Eryaman 0312 280 65 00) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 150.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 6.000 TL/m² hesaplanır.

Emsal 7: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 36 m² alanlı dükkan için mal sahibi 500.000 TL talep etmektedir. (AVM Esnafı) Örnek mülkün pazarlık payının da düşülerek 450.000 TL'den satılabileceği düşünülürse birim değeri 12.500 TL/m² hesaplanır.

5.1.c. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.d. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıdaki örnek mülklerin konumu, buldukları alışveriş merkezinin ticari yoğunluğu, alanları, (alan daraldıkça birim değer yükselmektedir-alan genişledikçe birim değer düşmektedir) vitrin cephe uzunlukları, buldukları kat göz önüne alınmıştır. Alışveriş

merkezinde en değerli dükkanlar sırasıyla 1. kat-zemin kat-2.kat ve teras katıdır. Teras katındaki dükkanların yeme-içme nitelikli olmasından dolayı değerleri 2. kata yakındır. 47 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkanın 1. katta 2.429 m², dükkan içerisinden ulaşılabilen bağlantı merdiveni ile zemin katta 407 m² depo alanı ile birlikte 2.836 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Birim değeri, toplam alan üzerinden depo alanının bulunduğu kat ve niteliği göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

Aşağıdaki ‘‘Emsal Karşılaştırma Analizi’’ tablolarında örnek olarak 2. kat, 61 bağımsız bölüm numaralı dükkan ve 1. kat, 32 bağımsız bölüm numaralı dükkanların konum, alan, fiziksel özellikler, proje, kattaki konum/cephe ve kat özellikleri baz alınmış olup gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin buldukları Göksu AVM’nin giriş katı mimari projesi ve tapu kaydında 1. kat, girişin altındaki kat zemin kat, girişin üzerindeki kat 2. kat ve giriş katının iki kat üzerindeki kat teras katı olarak geçmektedir. Emsal mülklerden Göksu AVM dışında yer alan mülklerin kat konumları, fiziki olarak buldukları kat göz önüne alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Rapora konu diğer bağımsız bölümler için de ‘‘Emsal Karşılaştırma Analizi’’ tablolarından yararlanılmak suretiyle kattaki konum/cephe ve alan özellikleri karşılaştırılarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi							
	Konu Mülk (2. Kat, 61 bağımsız bölüm nolu dükkan)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Bilgi Kaynağı		Mirem Gayrimenkul 0312 282 94 63	Dolphin Başkent Emlak 0312 279 05 71	Göksu AVM Esnafı	Göksu AVM Esnafı	Empa Eryaman 0312 280 65 00	Göksu AVM Esnafı
Toplam Alan (m²)	36	40	40	35	33	25	36
Toplam Değeri TL		475.000	525.000	500.000	700.000	185.000	500.000
m ² birim değeri		11.875	13.125	14.285	21.212	7.400	20.538
Satılık/Satılmış		Satılık	Satılık	Satılık	Satılmış	Satılık	Satılık
Düzeltilme		-10%	-10%	-30%	0%	-20%	-15%
Konum		Aynı	Daha Kötü	Aynı	Aynı	Daha Kötü	Aynı
Düzeltilme		0%	10%	0%	0%	30%	0%
Alan		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje		Aynı	Benzer	Aynı	Aynı	Daha Kötü	Aynı
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	20%	0%
Kattaki Konum/Cephe		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Düzeltilme		0%	-20%	5%	-30%	10%	-35%
Kat	2	2	1	Teras	1	Zemin	2
Düzeltilme		0%	0%	0%	-20%	0%	0%
Toplam Düzeltilme		-% 10	-% 20	-% 25	-% 50	+% 40	-% 50
Düzeltilmiş m ² değerleri		10.688	10.500	10.714	10.606	10.360	10.269
Hesaplanan ortalama m² birim değeri (TL/m²)		10.714 TL/m ² ~ 10.269 TL/m ²					
Konu Mülk Değeri (TL)		378.000 TL					

Emsal Karşılaştırma Analizi							
	Konu Mülk (1. Kat, 32 bağımsız bölüm nolu dükkan)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Bilgi Kaynağı		Mirem Gayrimenkul 0312 282 94 63	Dolphin Başkent Emlak 0312 279 05 71	Göksu AVM Esnafı	Göksu AVM Esnafı	Empa Eryaman 0312 280 65 00	Göksu AVM Esnafı
Toplam Alan (m²)	36	40	40	35	33	25	36
Toplam Değeri TL		475.000	525.000	500.000	700.000	185.000	500.000
m ² birim değeri		11.875	13.125	14.285	21.212	7.400	20.538
Satılık/Satılmış		Satılık	Satılık	Satılık	Satılmış	Satılık	Satılık
Düzeltilme		-10%	-10%	-30%	0%	-20%	-15%
Konum		Aynı	Daha Kötü	Aynı	Aynı	Daha Kötü	Aynı
Düzeltilme		0%	20%	0%	0%	30%	0%
Alan		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje		Aynı	Benzer	Aynı	Aynı	Daha Kötü	Aynı
Düzeltilme		0%	0%	0%	0%	20%	0%
Kattaki Konum/Cephe		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Düzeltilme		10%	20%	45%	-20%	100%	-35%
Kat	1	2	1	Teras	1	Zemin	2
Düzeltilme		40%	0%	0%	0%	0%	30%
Toplam Düzeltilme		+%40	+%30	+%15	-%20	+%130	-%20
Düzeltilmiş m ² değerleri		16.625	17.062	16.428	16.967	17.020	16.430
Hesaplanan ortalama m² birim değeri (TL/m²)		17.062 TL/m ² ~ 16.428 TL/m ²					
Konu Mülk Değeri (TL)		604.800 TL					

5.1.e. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Blok	Kat	BB No	Alan (m²)	Birim Değeri(TL/m²)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)
M	Zemin	5	35,79	10.200,00 TL	365.058,00 TL
M	Zemin	6	35,79	10.200,00 TL	365.058,00 TL
M	Zemin	7	35,79	10.200,00 TL	365.058,00 TL
M	Zemin	8	95,93	10.750,00 TL	1.031.247,50 TL
M	Zemin	9	95,93	10.750,00 TL	1.031.247,50 TL
M	Zemin	12	38,97	14.000,00 TL	545.580,00 TL
M	Zemin	15	122,62	7.250,00 TL	888.995,00 TL
M	Zemin	20	14,23	15.750,00 TL	224.122,50 TL
M	Zemin	21	3438,00	1.160,00 TL	3.988.080,00 TL
M	1. Kat	25	36,87	16.800,00 TL	619.416,00 TL
M	1. Kat	26	37,19	16.800,00 TL	624.792,00 TL
M	1. Kat	31	36,00	16.800,00 TL	604.800,00 TL
M	1. Kat	32	36,00	16.800,00 TL	604.800,00 TL
M	1. Kat	35	55,00	16.800,00 TL	924.000,00 TL
M	1. Kat	36	32,25	20.000,00 TL	645.000,00 TL
M	1. Kat	37	53,44	16.800,00 TL	897.792,00 TL
M	1. Kat	39	385,75	7.250,00 TL	2.796.687,50 TL
M	1. Kat	40	345,36	7.250,00 TL	2.503.860,00 TL
M	1. Kat	41	39,00	15.750,00 TL	614.250,00 TL
M	1. Kat	42	14,23	17.850,00 TL	254.005,50 TL
M	1. Kat	43	34,93	22.000,00 TL	768.460,00 TL
M	1. Kat	44	35,38	22.000,00 TL	778.360,00 TL
M	1. Kat	47	2836,00	6.300,00 TL	17.866.800,00 TL
M	2.Kat	49	36,00	10.500,00 TL	378.000,00 TL
M	2. Kat	59	29,60	14.000,00 TL	414.400,00 TL
M	2.Kat	60	36,00	12.100,00 TL	435.600,00 TL
M	2.Kat	61	36,00	10.500,00 TL	378.000,00 TL
M	2.Kat	62	36,00	10.500,00 TL	378.000,00 TL
M	2.Kat	63	111,49	7.250,00 TL	808.302,50 TL
M	2.Kat	65	32,25	10.500,00 TL	338.625,00 TL
M	2.Kat	67	38,97	10.500,00 TL	409.185,00 TL
M	2.Kat	68	385,75	5.150,00 TL	1.986.612,50 TL
M	2.Kat	69	347,91	5.150,00 TL	1.791.736,50 TL

M	2.Kat	70	36,73	12.100,00 TL	444.433,00 TL
M	2.Kat	71	14,23	15.750,00 TL	224.122,50 TL
M	2.Kat	79	36,73	10.500,00 TL	385.665,00 TL
M	2.Kat	80	347,91	3.250,00 TL	1.130.707,50 TL
M	2.Kat	81	385,75	3.250,00 TL	1.253.687,50 TL
M	2.Kat	91	36,12	15.750,00 TL	568.890,00 TL
M	Teras	116	53,44	15.750,00 TL	841.680,00 TL
M	Teras	121	38,70	7.900,00 TL	305.730,00 TL
M	Teras	122	36,00	7.900,00 TL	284.400,00 TL
M	Teras	123	36,20	7.900,00 TL	285.980,00 TL
M	Teras	125	37,80	7.900,00 TL	298.620,00 TL
M	Teras	126	73,91	6.600,00 TL	487.806,00 TL
M	Teras	127	53,44	8.400,00 TL	448.896,00 TL
					53.586.548,50 TL

5.2 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Bölgede benzer imarda arsa bulmanın zorluğu, avm nin ortak alan maliyetlerinin oldukça farklı alanlardaki bağımsız bölümlere oranlanmasında ortaya çıkabilecek dengesiz dağılımlar nedeniyle maliyet yönteminin sağlıklı sonuç vermeyeceği öngörülmüş ve değerlemede ‘‘Maliyet Yaklaşımı’’ uygulanmamıştır.

5.2.a. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır’’ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

5.2.b. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemede "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmadığı için ayrıca arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

5.2.c. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmadığı için ayrıca yapı maliyetleri kalemi hesaplanmamıştır.

5.2.d. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemede "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.3.a. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğu ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden " Gelir Yöntemi" uygulanmıştır. Direkt Kapitalizasyon metodu kullanılmıştır.

5.3.b. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

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 geliri (yıllık kira değeri) arasındaki oran hesaplanarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Emsal 1: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 40 m² alanlı dükkanın aylık 2.300 TL kira getirisi bulunmaktadır. (Mirem Gayrimenkul 0312 282 94 63) Örnek mülk 475.000 TL'den satılık olup pazarlık payının da düşülerek 425.000 TL'den satılabileceği

düşünülmektedir. Yıllık net kira getirisi 27.600 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.0649 hesaplanır.

Emsal 2: Dolphin AVM'nin 1. katında yer alan brüt 40 m² alanlı dükkanın aylık 2.600 TL kira getirisi bulunmaktadır. (Dolphin Başkent Emlak 0312 279 05 71) Örnek mülk 525.000 TL'den satılık olup pazarlık payının da düşülerek 475.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Yıllık net kira getirisi 31.200 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.0656 hesaplanır.

Emsal 3: Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan brüt 15 m² alanlı dükkanın aylık 3.700 TL kira getirisi bulunmaktadır. (Mal Sahibi 0532 277 60 02) Örnek mülk 660.000 TL'den satış konu olmak üzeredir. Yıllık net kira getirisi 44.400 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.067 hesaplanır.

Emsal 4: Göksu AVM'nin 1. katında yer alan brüt 33 m² alanlı dükkanın aylık 3.850 TL kira getirisi bulunmaktadır. (AVM Esnafı) Örnek mülk 6 ay önce yaklaşık 700.000 TL'den satılmıştır. Yıllık net kira getirisi 46.200 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.066 hesaplanır.

Emsal 5: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 35 m² alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık payının da düşülerek 2.750 TL/ay'dan kiraya verilebileceği düşünülmektedir. (AVM Esnafı) 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 6: Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 55 m² alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık payının da düşülerek 2.750 TL/ay'dan kiraya verilebileceği düşünülmektedir. (Mal Sahibi 0535 713 66 66) 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.

5.3.c. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Emsal veriler doğrultusunda gayrimenkuller için kapitalizasyon oranı 0.066 olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu mülklerin aylık ve yıllık kira gelirleri "5.4.a Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)" başlığında ve Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi'ne" göre belirlenmiş değerler aşağıdaki tablodadır.

5.3.d. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Blok	Kat	BB No	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Yıllık Kira Değeri	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri
M	Zemin	5	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	6	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	7	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	0,066	22.332,96 TL	338.378,18 TL
M	Zemin	8	95,93	66,00 TL	6.331,38 TL	0,066	75.976,56 TL	1.151.160,00 TL
M	Zemin	9	95,93	66,00 TL	6.331,38 TL	0,066	75.976,56 TL	1.151.160,00 TL
M	Zemin	12	38,97	72,00 TL	2.805,84 TL	0,066	33.670,08 TL	510.152,73 TL

M	Zemin	15	122,62	37,00 TL	4.536,94 TL	0,066	54.443,28 TL	824.898,18
M	Zemin	20	14,23	82,00 TL	1.166,86 TL	0,066	14.002,32 TL	212.156,36 TL
M	Zemin	21	3438,00	5,75 TL	19.768,50 TL	0,066	237.222,00 TL	3.594.272,73 TL
M	1. Kat	25	36,87	94,00 TL	3.465,78 TL	0,066	41.589,36 TL	630.141,82 TL
M	1. Kat	26	37,19	94,00 TL	3.495,86 TL	0,066	41.950,32 TL	635.610,91 TL
M	1. Kat	31	36,00	94,00 TL	3.384,00 TL	0,066	40.608,00 TL	615.272,73 TL
M	1. Kat	32	36,00	94,00 TL	3.384,00 TL	0,066	40.608,00 TL	615.272,73 TL
M	1. Kat	35	55,00	88,50 TL	4.867,50 TL	0,066	58.410,00 TL	885.000,00 TL
M	1. Kat	36	32,25	120,00 TL	3.870,00 TL	0,066	46.440,00 TL	703.636,36 TL
M	1. Kat	37	53,44	89,00 TL	4.756,16 TL	0,066	57.073,92 TL	864.756,36 TL
M	1. Kat	39	385,75	29,00 TL	11.186,75 TL	0,066	134.241,00 TL	2.033.954,55 TL
M	1. Kat	40	345,36	29,00 TL	10.015,44 TL	0,066	120.185,28 TL	1.820.989,09 TL
M	1. Kat	41	39,00	74,00 TL	2.886,00 TL	0,066	34.632,00 TL	524.7327,27 TL
M	1. Kat	42	14,23	95,00 TL	1.351,85 TL	0,066	16.222,20 TL	245.790,91 TL
M	1. Kat	43	34,93	115,00 TL	4.016,95 TL	0,066	48.203,40 TL	730.354,55 TL
M	1. Kat	44	35,38	115,00 TL	4.068,70 TL	0,066	48.824,40 TL	739.763,64 TL
M	1. Kat	47	2836,00	35,00 TL	99.260,00 TL	0,066	1.191.120,00 TL	18.047.272,73 TL
M	2.Kat	49	36,00	52,00 TL	1.872,00 TL	0,066	22.464,00 TL	340.363,64 TL
M	2. Kat	59	29,60	65,00 TL	1.924,00 TL	0,066	23.088,00 TL	349.818,18 TL
M	2.Kat	60	36,00	65,00 TL	2.340,00 TL	0,066	28.080,00 TL	425.454,55 TL
M	2.Kat	61	36,00	59,50 TL	2.142,00 TL	0,066	25.704,00 TL	389.454,55 TL
M	2.Kat	62	36,00	59,50 TL	2.142,00 TL	0,066	25.704,00 TL	389.454,55 TL
M	2.Kat	63	111,49	34,50 TL	3.846,41 TL	0,066	46.156,86 TL	699.346,36 TL
M	2.Kat	65	32,25	59,00 TL	1.902,75 TL	0,066	22.833,00 TL	345.954,55 TL
M	2.Kat	67	38,97	59,00 TL	2.299,23 TL	0,066	27.590,76 TL	418.041,82 TL
M	2.Kat	68	385,75	26,00 TL	10.029,50 TL	0,066	120.354,00 TL	1.823.545,45 TL
M	2.Kat	69	347,91	26,00 TL	9.045,66 TL	0,066	108.547,92 TL	1.644.665,45 TL
M	2.Kat	70	36,73	59,00 TL	2.167,07 TL	0,066	26.004,84 TL	394.012,73 TL
M	2.Kat	71	14,23	83,00 TL	1.181,09 TL	0,066	14.173,08 TL	214.743,64 TL
M	2.Kat	79	36,73	50,00 TL	1.836,50 TL	0,066	22.038,00 TL	333.909,09 TL
M	2.Kat	80	347,91	17,00 TL	5.914,47 TL	0,066	70.973,64 TL	1.075.358,18 TL
M	2.Kat	81	385,75	17,50 TL	6.750,63 TL	0,066	81.007,50 TL	1.227.386,36 TL
M	2.Kat	91	36,12	82,00 TL	2.961,84 TL	0,066	35.542,08 TL	538.516,36 TL
M	Teras	116	53,44	82,00 TL	4.382,08 TL	0,066	52.584,96 TL	796.741,82 TL
M	Teras	121	38,70	34,50 TL	1.335,15 TL	0,066	16.021,80 TL	242.754,55 TL
M	Teras	122	36,00	36,50 TL	1.314,00 TL	0,066	15.768,00 TL	238.909,09 TL
M	Teras	123	36,20	56,00 TL	2.027,20 TL	0,066	24.326,40 TL	368.581,82 TL
M	Teras	125	37,80	31,00 TL	1.171,80 TL	0,066	14.061,60 TL	213.054,55 TL
M	Teras	126	73,91	30,00 TL	2.217,30 TL	0,066	26.607,60 TL	403.145,45 TL
M	Teras	127	53,44	41,00 TL	2.191,04 TL	0,066	26.292,48 TL	398.370,91 TL
					279.526,84 TL		3.354.322,08 TL	50.823.061 TL

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

5.4.a. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Emsal 1: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 36 m² alanlı dükkan aylık 2.200 TL'den kiralıktır.(Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11) Örnek mülkün 2.000 TL'den kiralanabileceği düşünülürse birim kira değeri 55.55 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 2: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 40 m² alanlı dükkanın aylık 2.300 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Mirem Gayrimenkul 0312 282 94 63) Örnek mülkün birim kira değeri 57.50 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 3: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 1. katında yer alan, brüt 33 m² alanlı dükkanın aylık 3.900 TL kira getirisi bulunmaktadır.(AVM Esnafı) Örnek mülkün birim kira değeri 118 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 4: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 55 m² alanlı dükkanın aylık 3.000 TL kira getirisi bulunmaktadır.(Mal Sahibi 0535 713 66 66) Örnek mülkün birim kira değeri 54.50 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 5: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin teras katında(yemek katı), görünürlüğü düşük olan bir kısımda yer alan, brüt 50 m² alanlı dükkan aylık 1.550 TL'den kiralıktır.(Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11) Örnek mülkün 1.500 TL'den kiralanabileceği düşünülürse birim kira değeri 30 TL/ay/m² hesaplanır.

Emsal 6: Gayrimenkullerin de buldukları Göksu AVM'nin teras katında(yemek katı), görünürlüğü iyi olan bir kısımda yer alan, brüt 35 m² alanlı dükkan aylık 2.500 TL'den kiralıktır.(Uzman Gayrimenkul 0312 283 60 06) Örnek mülkün 2.300 TL'den kiralanabileceği düşünülürse birim kira değeri 65 TL/ay/m² hesaplanır.

Blok	Kat	BB No	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	KDV Dahil Aylık Kira Değeri
M	Zemin	5	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	6	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	7	35,79	52,00 TL	1.861,08 TL	2.196,07 TL
M	Zemin	8	95,93	66,00 TL	6.331,38 TL	7.471,03 TL
M	Zemin	9	95,93	66,00 TL	6.331,38 TL	7.471,03 TL
M	Zemin	12	38,97	72,00 TL	2.805,84 TL	3.310,89 TL
M	Zemin	15	122,62	37,00 TL	4.536,94 TL	5.932,36 TL
M	Zemin	20	14,23	82,00 TL	1.166,86 TL	1.376,89 TL
M	Zemin	21	3438,00	5,75 TL	19.768,50 TL	23.326,83 TL
M	1. Kat	25	36,87	94,00 TL	3.465,78 TL	4.089,62 TL
M	1. Kat	26	37,19	94,00 TL	3.495,86 TL	4.125,11 TL
M	1. Kat	31	36,00	94,00 TL	3.384,00 TL	3.993,12 TL

M	1. Kat	32	36,00	94,00 TL	3.384,00 TL	3.993,12 TL
M	1. Kat	35	55,00	88,50 TL	4.867,50 TL	5.743,65 TL
M	1. Kat	36	32,25	120,00 TL	3.870,00 TL	4.566,60 TL
M	1. Kat	37	53,44	89,00 TL	4.756,16 TL	5.612,27 TL
M	1. Kat	39	385,75	29,00 TL	11.186,75 TL	13.200,37 TL
M	1. Kat	40	345,36	29,00 TL	10.015,44 TL	11.818,22 TL
M	1. Kat	41	39,00	74,00 TL	2.886,00 TL	3.405,48 TL
M	1. Kat	42	14,23	95,00 TL	1.351,85 TL	1.595,18 TL
M	1. Kat	43	34,93	115,00 TL	4.016,95 TL	4.740,00 TL
M	1. Kat	44	35,38	115,00 TL	4.068,70 TL	4.801,07 TL
M	1. Kat	47	2836,00	35,00 TL	99.260,00 TL	117.126,80 TL
M	2.Kat	49	36,00	52,00 TL	1.872,00 TL	2.208,96 TL
M	2. Kat	59	29,60	65,00 TL	1.924,00 TL	2.270,32 TL
M	2.Kat	60	36,00	65,00 TL	2.340,00 TL	2.761,20 TL
M	2.Kat	61	36,00	59,50 TL	2.142,00 TL	2.527,56 TL
M	2.Kat	62	36,00	59,50 TL	2.142,00 TL	2.527,56 TL
M	2.Kat	63	111,49	34,50 TL	3.846,41 TL	4.538,76 TL
M	2.Kat	65	32,25	59,00 TL	1.902,75 TL	2.245,25 TL
M	2.Kat	67	38,97	59,00 TL	2.299,23 TL	2.713,09 TL
M	2.Kat	68	385,75	26,00 TL	10.029,50 TL	11.834,81 TL
M	2.Kat	69	347,91	26,00 TL	9.045,66 TL	10.673,88 TL
M	2.Kat	70	36,73	59,00 TL	2.167,07 TL	2.557,14 TL
M	2.Kat	71	14,23	83,00 TL	1.181,09 TL	1.393,69 TL
M	2.Kat	79	36,73	50,00 TL	1.836,50 TL	2.167,07 TL
M	2.Kat	80	347,91	17,00 TL	5.914,47 TL	6.979,07 TL
M	2.Kat	81	385,75	17,50 TL	6.750,63 TL	7.965,74 TL
M	2.Kat	91	36,12	82,00 TL	2.961,84 TL	3.494,97 TL
M	Teras	116	53,44	82,00 TL	4.382,08 TL	5.170,85 TL
M	Teras	121	38,70	34,50 TL	1.335,15 TL	1.575,48 TL
M	Teras	122	36,00	36,50 TL	1.314,00 TL	1.550,52 TL
M	Teras	123	36,20	56,00 TL	2.027,20 TL	2.392,10 TL
M	Teras	125	37,80	31,00 TL	1.171,80 TL	1.382,72 TL
M	Teras	126	73,91	30,00 TL	2.217,30 TL	2.616,41 TL
M	Teras	127	53,44	41,00 TL	2.191,04 TL	2.585,43 TL
					279.526,84 TL	329.841,67 TL

5.4.b. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

5.4.c. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.d. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.e. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri 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.

5.4.f. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden " Gelir Yaklaşımı Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer raporun 7.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması bölümündeki tabloda gösterilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C- D-E-F-G-H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı (tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 22.08.2006 tarih, 330 belge numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış

13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı (kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı ve 27.02.2015 tarih, 333 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul zerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Tüm gayrimenkuller üzerinde:

Beyan: Yönetim Planı: 08.10.2004

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 25.01.2008-2326 Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 01.10.2009- 29.12.2009-42900

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.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, zerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve önemli ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen zerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapora konu gayrimenkuller dükkan niteliğindedir.

6.7 Değerleme Konusu st Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, st Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde zel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu st hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin,

“MADDE 22 – (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler.

b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Rapora konu mülklerin yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Gayrimenkuller tapu senedinde dükkan olarak tescil edilmiş olup mevcutta da dükkan olarak kullanılmakta ve bu dükkanlardan gelir elde edilmektedir. Yukarıda adı geçen maddeler uyarında konu mülklerin alışveriş merkezi/ dükkan olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına/portföyde yer almasına sakınca yoktur.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Blok	Kat	BB No	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri	Uyumlaştırılmış Satış Değeri	KDV Dahil Değer
M	Zemin	5	365.058,00 TL	338.378,18 TL	351.718,09 TL	415.027,35 TL
M	Zemin	6	365.058,00 TL	338.378,18 TL	351.718,09 TL	415.027,35 TL
M	Zemin	7	365.058,00 TL	338.378,18 TL	351.718,09 TL	415.027,35 TL
M	Zemin	8	1.031.247,50 TL	1.151.160,00 TL	1.091.203,75 TL	1.287.620,43 TL
M	Zemin	9	1.031.247,50 TL	1.151.160,00 TL	1.091.203,75 TL	1.287.620,43 TL
M	Zemin	12	545.580,00 TL	510.152,73 TL	527.866,37 TL	622.882,31 TL
M	Zemin	15	888.995,00 TL	824.898,18 TL	856.946,59 TL	1.011.196,98 TL
M	Zemin	20	224.122,50 TL	212.156,36 TL	218.139,43 TL	257.404,53 TL
M	Zemin	21	3.988.080,00 TL	3.594.272,73 TL	3.791.176,37 TL	4.473.588,11 TL
M	1. Kat	25	619.416,00 TL	630.141,82 TL	624.778,91 TL	737.239,11 TL
M	1. Kat	26	624.792,00 TL	635.610,91 TL	630.201,46 TL	743.637,72 TL
M	1. Kat	31	604.800,00 TL	615.272,73 TL	610.036,37 TL	719.842,91 TL
M	1. Kat	32	604.800,00 TL	615.272,73 TL	610.036,37 TL	719.842,91 TL
M	1. Kat	35	924.000,00 TL	885.000,00 TL	904.500,00 TL	1.067.310,00 TL
M	1. Kat	36	645.000,00 TL	703.636,36 TL	674.318,18 TL	795.695,45 TL
M	1. Kat	37	897.792,00 TL	864.756,36 TL	881.274,18 TL	1.039.903,53 TL
M	1. Kat	39	2.796.687,50 TL	2.033.954,55 TL	2.415.321,03 TL	2.850.078,81 TL
M	1. Kat	40	2.503.860,00 TL	1.820.989,09 TL	2.162.424,55 TL	2.551.660,96 TL
M	1. Kat	41	614.250,00 TL	524.727,27 TL	569.488,64 TL	671.996,59 TL
M	1. Kat	42	254.005,50 TL	245.790,91 TL	249.898,21 TL	294.879,88 TL
M	1. Kat	43	768.460,00 TL	730.354,55 TL	749.407,28 TL	884.300,58 TL
M	1. Kat	44	778.360,00 TL	739.763,64 TL	759.061,82 TL	895.692,95 TL
M	1. Kat	47	17.866.800,00 TL	18.047.272,73 TL	17.957.036,37 TL	21.189.302,91 TL
M	2.Kat	49	378.000,00 TL	340.363,64 TL	359.181,82 TL	423.834,55 TL
M	2. Kat	59	414.400,00 TL	349.818,18 TL	382.109,09 TL	450.888,73
M	2.Kat	60	435.600,00 TL	425.454,55 TL	430.527,28 TL	508.022,18 TL
M	2.Kat	61	378.000,00 TL	389.454,55 TL	383.727,28 TL	452.798,18 TL
M	2.Kat	62	378.000,00 TL	389.454,55 TL	383.727,28 TL	452.798,18 TL
M	2.Kat	63	808.302,50 TL	699.346,36 TL	753.824,43 TL	889.512,83 TL
M	2.Kat	65	338.625,00 TL	345.954,55 TL	342.289,78 TL	403.901,93 TL
M	2.Kat	67	409.185,00 TL	418.041,82 TL	413.613,41 TL	488.063,82 TL

M	2.Kat	68	1.986.612,50 TL	1.823.545,45 TL	1.905.078,98 TL	2.247.993,19 TL
M	2.Kat	69	1.791.736,50 TL	1.644.665,45 TL	1.718.200,98 TL	2.027.477,15 TL
M	2.Kat	70	444.433,00 TL	394.012,73 TL	419.222,87 TL	494.682,98 TL
M	2.Kat	71	224.122,50 TL	214.743,64 TL	219.433,07 TL	258.931,02 TL
M	2.Kat	79	385.665,00 TL	333.909,09 TL	359.787,05 TL	424.548,71 TL
M	2.Kat	80	1.130.707,50 TL	1.075.358,18 TL	1.103.032,84 TL	1.301.578,75 TL
M	2.Kat	81	1.253.687,50 TL	1.227.386,36 TL	1.240.536,93 TL	1.463.833,58 TL
M	2.Kat	91	568.890,00 TL	538.516,36 TL	553.703,18 TL	653.369,75 TL
M	Teras	116	841.680,00 TL	796.741,82 TL	819.210,91 TL	966.668,87 TL
M	Teras	121	305.730,00 TL	242.754,55 TL	274.242,28 TL	323.605,88 TL
M	Teras	122	284.400,00 TL	238.909,09 TL	261.654,55 TL	308.752,36 TL
M	Teras	123	285.980,00 TL	368.581,82 TL	327.280,91 TL	386.191,47 TL
M	Teras	125	298.620,00 TL	213.054,55 TL	255.837,28 TL	301.887,98 TL
M	Teras	126	487.806,00 TL	403.145,45 TL	445.475,73 TL	525.661,36 TL
M	Teras	127	448.896,00 TL	398.370,91 TL	423.633,46 TL	499.887,48 TL
			53.586.548,50 TL	50.823.061,84 TL	52.204.805,17 TL	61.601.670,10 TL

KDV Hariç Değer: 52.204.805 TL
(Elliikimilyonikiyüzdörtbinsekizyüzbeş Türk Lirası)

KDV Dahil Değer: 61.601.670 TL
(Altmışbirmilyonaltıyüzbirbinaltıyüzyetmiş Türk Lirası)

7.2.2. Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi, Projenin Değerleme Tarihi İtibarıyla Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Yapılacak Değer Takdirine İse Gerekirse Bilgi Amaçlı Olarak Ayrıca Yer Verilmesi

Gayrimenkul projesi değerlendirme bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Deniz GYO A.Ş.** nin talebine istinaden 2 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Mehmet ILGAZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401184)



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



MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Balırmence Mah. Barbaros Bulv. Esen Apt. No: 78 K: 7 D: 18
Tic. Sic. No: 034028 Başkent/İSTANBUL
Başkaçay Y.D. 011 049 5100 - info@makroga.com
MERSİS No: 0411 0495 1000 0175