

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM **ORTAKLIĞI A.Ş.**

21 Adet Dükkan Değerleme Raporu

30.12.2024

Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi, No : 57 / 8-9-12-15-16-18-20-21-37-39-40-43-44-47-
60-61-62-63-68-69-70 Etimesgut / ANKARA



Takdim :

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141 K:22

Şişli / İSTANBUL

Hazırlayan :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi'nde konumlu 21 adet dükkan nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi'nde konumlu 48147 ada 1 Parselde yer alan Dükkan nitelikli 21 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerlendirme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---------------------------------------|---|
| Talep Eden Müşteri | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Hazırlayan Şirket | Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Raporun Tarih ve Rapor Numarası | 30.12.2024 / 089 |
| Rapor Türü | Pazar Değer tespiti |
| İncelemenin Yapıldığı Tarih | 27.12.2024 |
| Değerlemesi Yapılan Mülk | 21 adet dükkan |
| Gayrimenkulün Adresi | Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi, No : 57 / 8-9-12-15-16-18-20-21-37-39-40-43-44-47-60-61-62-63-68-69-70 Etimesgut / ANKARA |
| Hukuki Tanımı | 21 adet dükkan |
| Mal Sahibi | DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |
| Mevcut Kullanımı | 21 adet dükkan |
| Mevcut Kullanıcı | DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE KİRACILAR |
| İmar Durumu | Ticaret Alanı |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı | 90.679,00 m ² |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı | Mevcut : 10.212 m ² |
| Kullanılan Değerleme Yaklaşımları | Emsal Karşılaştırma, Gelir Yaklaşımı |
| Mevcut Durum Pazar Değeri | 175.000.000 TL +KDV |
| Raporu Hazırlayan | Oğuz Murat MACİT Değerleme Uzmanı Aslı PİŞKİN Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı |

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastr o, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği, dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... | 8 |
| 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 10 |
| 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı..... | 10 |
| 2.2. Değerin Tanımı..... | 10 |
| 2.2.1. Pazar Değeri | 10 |
| 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları | 10 |
| 2.4. İşin Kapsamı | 10 |
| 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 11 |
| 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri..... | 11 |
| 3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler..... | 15 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri..... | 15 |
| 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç | 16 |
| 3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler | 19 |
| 3.5. Taşınmazın Tanıtılması | 19 |
| 3.5.1. Ulaşım Özellikleri | 19 |
| 3.5.2. Fiziksel Özellikler | 22 |
| 3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı: | 29 |
| 3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi: | 29 |
| 4. PİYASA ARAŞTIRMASI | 29 |
| 4.1. Satılık Dükkan Emsal Araştırması | 29 |
| 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR | 34 |
| 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler | 34 |
| 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri; | 34 |
| 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 34 |
| 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 34 |
| 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı | 34 |
| 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 34 |
| 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı | 34 |
| 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi..... | 34 |
| 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi | 35 |
| 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 35 |
| 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı | 35 |
| 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi | 36 |
| 5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri | 36 |
| 5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri | 36 |
| 5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar..... | 36 |
| 5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi..... | 37 |
| 5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 37 |
| 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi | 37 |

| | |
|--|----|
| 5.4.1. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması..... | 37 |
| 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, | 37 |
| 5.4.3. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 37 |
| 5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş | 37 |
| 5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: | 37 |
| 5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi | 38 |
| 5.4.7. 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..... | 38 |
| 5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: | 38 |
| 5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 38 |
| 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)..... | 39 |

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 30.12.2024 tarihli, 089 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Oğuz Murat MACİT ve Aslı Pişkin tarafından 24.09.2024 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 27.12.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 30.12.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:141 K:22, Şişli / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0212) 348 57 45
Fax :
Web : <https://denizgyo.com.tr>

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ

Firmamız tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

RAPOR NO

RAPOR TARİHİ

GAYRİMENKUL DEĞERİ

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi 48147 ada 1 parseldeki taşınmazların değerlendirilmesi çalışması olup, değerlendirilmesi sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Göksu mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak pazar değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Göksu mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Ankara İli Genel Veriler



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215' tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde

yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 26 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara İl Nüfusu: 5.747.325 dir (2021 sonu). İlin yüzölçümü 25.632 km²'dir. İlde km²'ye 224 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5.907 kişi/km² ile Keçiören'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %2,45 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Altındağ (%5,27) Nüfusu en çok azalan ilçe: Çamlıdere(-%35,14) Bu ilçede bir önceki yıl nüfus artışı %105 idi. 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 25 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1425 mahalle bulunmaktadır.

| İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus | İlçe | Nüfus |
|-----------|---------|---------------|---------|-----------------|------------------|
| Akyurt | 43.918 | Etimesgut | 617.229 | Mamak | 682.279 |
| Altındağ | 412.267 | Evren | 3.581 | Nallıhan | 26.831 |
| Ayaş | 15.581 | Gölbaşı | 157.605 | Polatlı | 128.895 |
| Bala | 28.704 | Güdül | 10.014 | Pursaklar | 161.926 |
| Beypazarı | 48.558 | Haymana | 33.494 | Sincan | 571.889 |
| Çamlıdere | 13.971 | Kahramankazan | 60.804 | Şereflikoçhisar | 34.122 |
| Çankaya | 937.546 | Kalecik | 13.296 | Yenimahalle | 701.638 |
| Çubuk | 99.096 | Keçiören | 923.404 | | |
| Elmadağ | 45.034 | Kızılcahamam | 31.800 | Toplam | 5.803.482 |

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2023)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Ticaret ve Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon).

Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Ormancılık ve Madencilik

Ankara'da Akbayır Köyü Ormanı ve Beynam Ormanları yer almaktadır. Ankara, Türkiye'nin madencilik potansiyeli fazla olan illerindendir. İlin Etimesgut ve Nallıhan ilçelerinde Türkiye'nin en önemli linyit yataklarından bazıları bulunur. Bala ilçesinde alçı taşı yatakları bulunmaktadır. Ayrıca Tuz Gölü ve çevresinde tuz çıkarılır. Türkiye'de İzmir'deki Çamaltı Tuzlası'ndan sonra en fazla tuz çıkarılan yer, Tuz Gölü ve çevresidir.

İde ayrıca, Etimesgut ve Kızılcahamam çevresinde sodacılık gelişmiştir.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşdır.

Ankara ilinde arkeolojik sithere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Etimesgut'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Etimesgut ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmne katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.2. Etimesgut İlçesi Genel Veriler



Etimesgut, Etimesgut ilçesinin kurulduğu alanın ilk çağlarda önce Hitit daha sonra da Frig uygarlıklarının toprakları içinde yer aldığı bilimsel bir gerçektir. Tarihçi Afif Erzen "İlkçağda Ankara" adlı eserinde, Ahi Mesud adlı yerde bulunan aslanların Frigya Aslanı olduğunu yazmakta ve ilk çağda bu yörenin adının Amaksis olduğunu belirtmektedir. Haritacı Kiepert de çizdiği haritalarda, Etimesgut ilçesinin bulunduğu bölgeyi Amaksiz olarak anar. Osmanlı haritalarında bu isim Amaksus ve Akmasus olarak geçmiştir.

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

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

Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan 3644 Sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Etimesgut'un sınırları 6360 sayılı yasayla Yenimahalle'den alınan Aşağıyurtçu, Yukarıyurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehitali mahalleleriyle genişlemiştir.

Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur.

İlçenin Eryaman bölgesinde bir mesire ve piknik yeri olan Göksu Parkı, tatil günlerinde Ankaralıların dinlenme yeridir. Ayrıca, Atatürk Orman Çiftliği, ilçe sınırları içinde olup iyi bir dinlenme, piknik ve gezi alanıdır.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| TAPU KAYITLARI | | | | | |
|-------------------|---|-----------|----------------------|---|--|
| İL | : | ANKARA | ADA | : | 48147 |
| İLÇE | : | ETİMESGUT | PARSEL | : | 1 |
| MAHALLE / KÖY ADI | : | ERYAMAN | YÜZÖLÇÜM | : | 90.679,00 |
| MEVKİİ | : | | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | : | Betonarme İş Merkezi Ve 12 Bloktan Oluşan Apartman Ve Arsası |

| KAT | BLOK NO | B.B. NO | ARSA PAY | ARSA PAYDA | B.B. NİTELİK | MALİK | HİSSE PAY | HİSSE PAYDA |
|--------|---------|---------|----------|------------|-----------------|--|-----------|-------------|
| ZEMİN | B | 8 | 25 | 90679 | DÜKKAN | DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | |
| ZEMİN | B | 9 | 25 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 12 | 25 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 15 | 30 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 16 | 30 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 18 | 20 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 20 | 10 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| ZEMİN | B | 21 | 172 | 90679 | Dükkan-Kargir- | | | |
| 1 | B | 37 | 25 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 1 | B | 39 | 50 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 1 | B | 40 | 50 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 1 | B | 43 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 1 | B | 44 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 1 | B | 47 | 150 | 90679 | Dükkan - Depolu | | | |
| 2 | B | 60 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 61 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 62 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 63 | 25 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 68 | 40 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 69 | 40 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| 2 | B | 70 | 15 | 90679 | DÜKKAN | | | |
| TOPLAM | | | 807 | 90679 | | | | |

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

10.10.2024 tarihinde TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

| B.B. NO | TÜRÜ | AÇIKLAMA | TARİH | YEV. NO |
|--|-------|---|------------|---------|
| RAPORA KONU TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÜZERİNDE MÜŞTEREK OLARAK | Beyan | Y. PLANI:08/10/2004 (Not : 8 nolu bağımsız bölümde Y. PLANI:08/10/2004 olarak görünmekte olup, sehven yanlış yazıldığı bilgisi alınmıştır.) | BİLA | BİLA |
| | Beyan | Yönetim Planı Değişikliği : 01.10.2009 | 29.12.2009 | 42900 |
| | Beyan | Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir | 25.01.2008 | 2326 |

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

12.10.2024 tarihinde ilgili tapu müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 09.10.2024 tarihinde Etimesgut Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre.01.2001 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 76070 (3. Ve 4. Etap) Uygulama İmar Planına göre; "Ticaret" alanında kalmakta olup TAKS: 0,60, KAKS: 1,80 "Ayrık Nizam" yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



76070 NOLU PLAN NOTLARI(3. VE 4. ETAP)

A-İŞARETLİ ADALARDA

- 1-KONUT BÜYÜKLÜĞÜ BRÜT MAX : 150 M² YI GEÇEMEZ.
- 2-İNŞAAT EMSALİ E : 1.2
- 3-SAÇAK SEVİYELERİ MİN. 6.50 M. (2 KAT) VEYA 24.50 (8 KAT) ARASINDA YAPILABİLİR.
- 4-YAKLAŞMA MESAFELERİ, TRAFİK YAYA YOLLARI VE YEŞİL ALANLARDAN 5.00 M., 25 VE 35 MLİK TRAFİK YOLLARINDAN MİN. 10.00 M BIRAKILACAKTIR.
- 5-KİTLELER TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKLARDIR.BİNA GİRİŞ KOTU ± 0.00 KOTU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
- 6-KİTLELER ARAZİ MEYİLİNDEN EN FAZLA BİR KAT KAZANABİLİR. BU KATLAR ORTAK KULLANIMA AYRILABİLİR.
- 7-ADA İÇERİSİNDE İFRAZ YAPILAMAZ.
- 8-BLOKLAR ARASINDA EN AZ H/2 MESAFE BIRAKILACAKTIR. ANCAK YAN DUVARLARIN SAĞIR OLMASI HALİNDE BU MESAFE 6.00M. YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- 9-ADA ÖLÇEĞİNDE BİR GENEL HİZMETLİ YERİ AYRILACAKTIR.
- 10-KİTLELERİN 2 KATLI DUBLEX OLMASI VE İNŞAAT ALANINA KATILMAK SURETİ İLE ÇATI ARASININ KULLANILMASI HALİNDE ÇATI EĞİMLERİ %40'A KADAR ÇIKARILABİLİR.
- 11-KONUTLAR İÇİN ADALAR ARASINDA YETERLİ OTOPARK YERİ AYRILDIĞINDAN AYRICA OTOPARK ARANMAYACAKTIR.
- 12-ADALAR ARASINDA OLUŞTURULAN VE BU ADALARIN ÖZEL OTORAK İHTİYACINA YÖNELİK AYRILAN PARK YERLERİNİN DÜZENLEMESİ YAPILMADAN BU ADALARA İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.
- 13-ADA İÇERİSİNDE MİN. 500M² LİK BİR ALAN ÇOCUK BAHÇESİ İÇİN AYRILACAKTIR. BU ALAN EN FAZLA 2 PARÇA HALİNDE DÜZENLENEBİLİR.

B-İŞARETLİ ADALAR

- 1-A İŞARETLİ ADALAR İÇİN BELİRLENEN 1-5-6 VE 7 NOLU PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
- 2-KONUTLARIN OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 3-HER 60 KONUT İÇİN BİR GENEL HİZMETLİ YERİ AYRILACAKTIR.
- 4-KİTLELER ARASINDA EN AZ H/2 MESAFE BIRAKILACAKTIR.
- 5-ADA İÇERİSİNDE HER KONUT BAŞINA 10M² DEN AZ OLMAMAK KAYDI İLE BİR ÇOCUK BAHÇESİ AYRILACAK VE UYGULAMASI GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN İSKAN RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

GENEL HÜKÜMLER

- 1-YÖNETİM-KÜLTÜR TESİSLERİ LEJANDI İLE BELİRLENEN ALANLARDA CAMİİ, MÜZE, KÜTÜPHANE VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BELİRLENEN KULLANIMLARA GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.

2-PAZAR YERLERİNDE TOPLAM İNŞAAT 250M² YI GEÇMEYEN EN FAZLA 2 KATLI BELEDİYE HİZMET BİNASI YAPILABİLİR.

3-KONUT ADALARI İÇİN BELİRLENEN İNŞAAT EMSALLERİ MAX. DEĞERLER OLUP BU DEĞERLER EN FAZLA % 10 DÜŞÜRÜLEBİLİR.

A- İŞARETLİ ADALARDA

5-KİTLELER GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. BİNA GİRİŞİNDEKİ TABİİ ZEMİN KOTU ± 0.00 OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI, YOL İLE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA KİTLELER YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ, ADALARDA TABİİ ZEMİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALINMADAN, TESVİYELER YAPILABİLECEK VE KİTLELER BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKTİR.

14-ZEMİN KATLAR ± 1.50 M.DE TESİS EDİLEBİLİR.

15-YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDAKİ BAHÇE ALANLARINDADA BİNALARA VE OTOPARKA YAKLAŞIMI SAĞLAMAK AMACIYLA RAMPA, MERDİVEN, YAYA YOLU VB. DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

6-KİTLELER ARAZİ MEYİLİNDEN KATLAR KAZANABİLİR VE KAZANILAN KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE BUNLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLECEKTİR.

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazların yerinin doğruluğu Bahçelievler Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 10.01.2014 tarih ve bila sayılı Mimari Tadilat Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda olduğu, ancak projesi ile uyumlu olmadığı görülmüştür. Zemin katta konumlu 21 nolu bağımsız bölümde, projesinde gösterilen alanlarda zemin ve asma kat bölümünde her katta 158 m² ortak alan yönünde büyüme yapılmıştır.

Binanın 04.10.2004 tarih ve 473 sayılı yeni yapı ruhsatı, 25.02.2015 tarih ve 82/M sayılı isim değişikliği ruhsatı incelenmiştir.

27.02.2015 tarih ve 333 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu iskân belgesinin M Blok 128 adet bağımsız bölüm ve 39.455,9 m² alanlı yapı için düzenlendiği tespit edilmiştir.

CBS kayıtlarında 129 adet bağımsız bölüm görünmekte olup, 8 nolu bağımsız bölümün sehven 2 adet yazılmış olduğu tespit edilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu, M blok için; Kaytek Yapı Denetim Ltd. Şti. (Adres: Atatürk Mah. Şehit Adil Arınmış Sok. No:13/3, Sincan / Ankara) tarafından gerçekleştirilmiştir.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

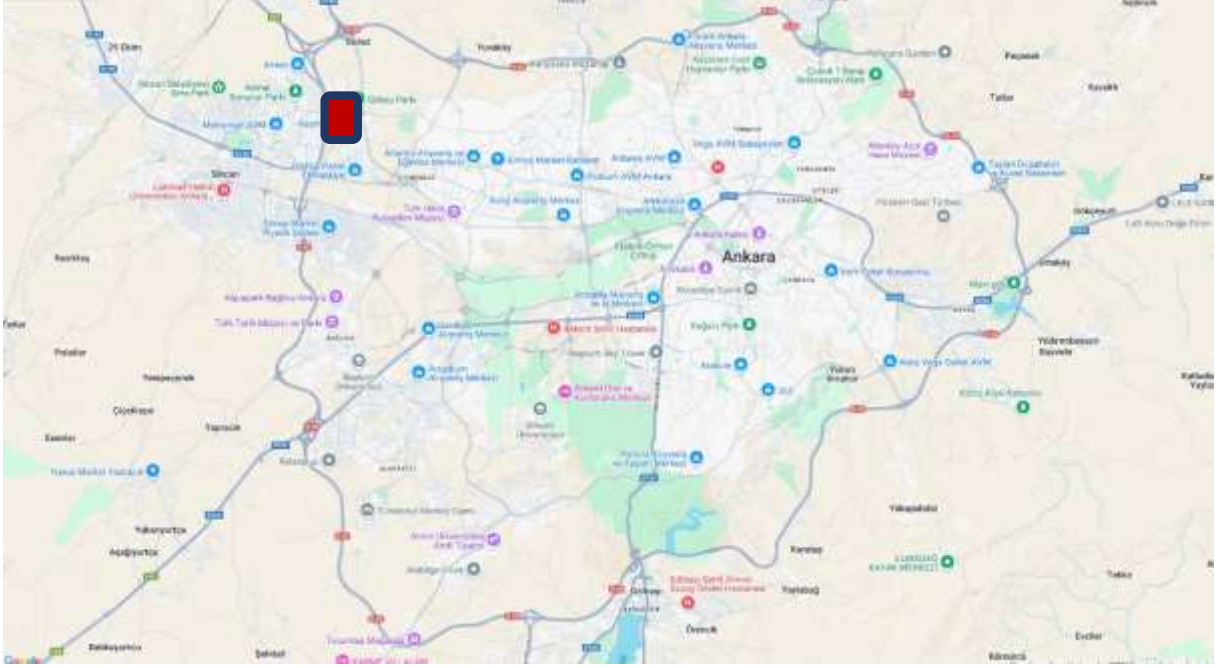
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Sözleşme yapılmamıştır.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça merkezi ve ulaşımın kolay olduğu konumdadır. Ankara ili ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, Çevre Yolu ve İstanbul Otoyoluna olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 48147 ada, 1 parsel olan erişimi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinden, Güney – Batı yönde olan 1.TBMM caddesine girilir. Göksu Parkı Sağ kolda kalacak şekilde Güney yönde bulunan Selçuklular Caddesine girilir. Ekspertize konu taşınmaz Selçuklular Caddesi, 1. TBMM caddesi, 90. Cadde ve Erzurum Kongresi Caddesinin kesişim noktasında yer almaktadır.

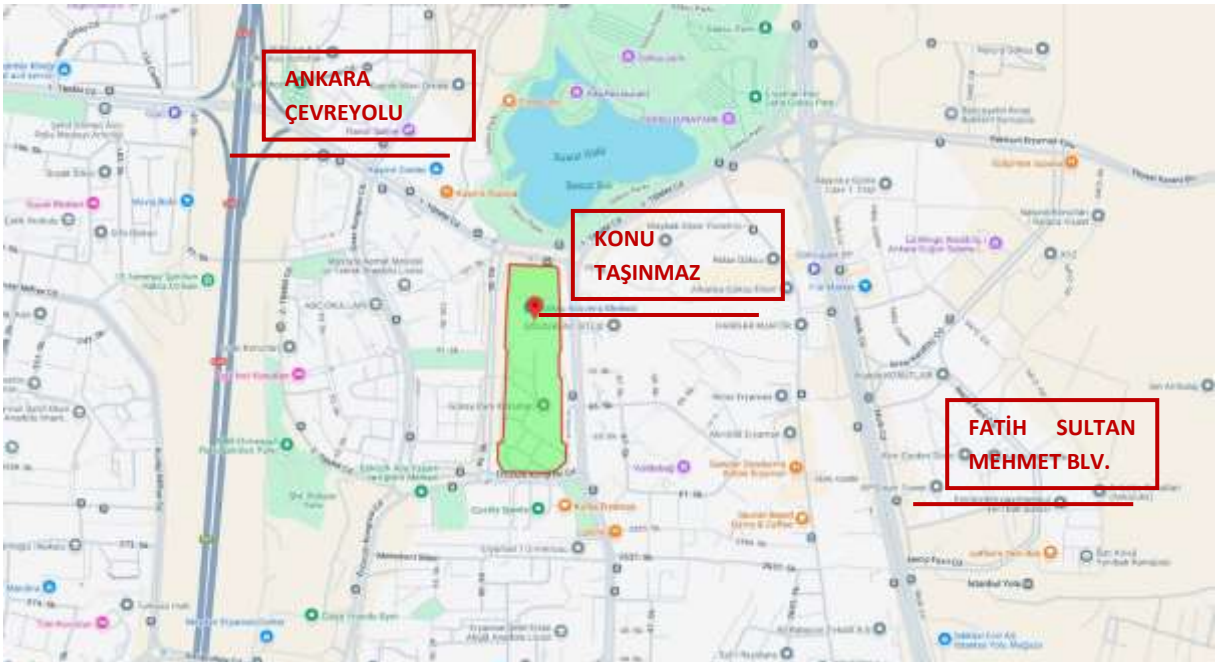


Harita 1: Mülkün Ankara ölçeğindeki konumu

Konu gayrimenkulden Ankara İl Merkezine erişim Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinden sağlanabilmektedir. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerindeki kavşağa olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir.

Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge yoğunlukla konut, kısmen iş-ticaret merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından ikamet, küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından ticaret amaçlı tercih edilmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarına yakın konumda olup, yakın çevresinde Kaşmir AVM, Göksu Parkı, Oyak Göksupark Sitesi, yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Merkezler | Mesafe (km.) |
|-----------------------------|--------------|
| Fatih Sultan Mehmet Bulvarı | 1,50 |
| Ankara Çevre Yolu | 4,50 |
| Ankara – İstanbul Otoyolu | 18,40 |
| Fatih Sultan Mehmet Köprüsü | 23,16 |

Tablo 4: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu 48147 ada 1 parsel, M Blok 8-9-12-15-16-18-20-21-37-39-40-43-44-47-60-61-62-63-68-69-70 nolu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina; 90.679,00 m² alanlı arsası üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum kat + zemin + asma kat + 3 normal kat olarak inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde konu taşınmazların bulunduğu Alışveriş Merkezi bloğu ile birlikte 12 adet konut bloğu bulunmaktadır.

Binanın bodrum katında kapalı otopark, jeneratör, ısı merkezi ve depo alanları, Zemin ve asma katında bina girişi ve 23 adet dükkân, 1. Katında, 23 adet dükkân, 2. Katında 50 adet dükkân, 3. Katında ise 32 adet dükkân bulunmakta olup, binada toplam 128 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, ana giriş bölümünde duvarları ve zemini granit kaplama şeklindedir. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi mantolama ve giydirme cam cephedir. Kapalı otopark imkânı bulunan binada, merkezi sistem ısıtma-soğutma tesisatı, havalandırma tesisatı, yangın alarm tesisatları bulunmaktadır. Bina girişinde güvenlik ve resepsiyon hizmeti verilmekte olup, kartlı geçiş sistemleri bina genelinde aktif olarak kullanılmaktadır. Binanın güvenlik sistemi 4 grupta toplanmaktadır. Yangın ihbar sistemi, Kartlı geçiş sistemi, Kapalı devre televizyon izleme ve kayıt sistemi ve Panik alarm sistemi. Binada jeneratör bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu 8 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 96 m² alanlıdır. Kısmi bahçe terası kullanımı bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitlere göre ise teras kullanımı yaklaşık 50 m² dir. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 9 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 96 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

8 – 9 nolu bağımsız bölümler mahallinde birlikte kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 12 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol orta tarafta konumlu olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 39 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 15 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol orta tarafta konumlu olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 123 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 16 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 128 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 18 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 46 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 20 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 14 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 21 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sağ tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan ölçüme göre zemin kat 3280 m², asma kat ise 1710 m² olmak üzere toplam 4.990m² alanlıdır. Bağımsız bölüm Denizbank çağrı merkezi olarak kullanılmakta olup zeminler seramik ve kısmen laminat parke kaplama, Duvarlar duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 37 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol orta tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 53 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 39 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 386 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 40 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 345 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

39-40-68 ve 69 nolu bağımsız bölümler mahallinde birlikte kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 43 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında ön orta tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 35 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 44 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında ön orta tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 35 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 47 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sağ tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 1. Katta 2429 m² + zemin katta 407 m² depo alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 60 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 36 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 61 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 36 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 62 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 36 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 63 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol arka tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 111 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 68 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 386 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

Değerlemeye konu 69 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında sol ön tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 348 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

39-40-68 ve 69 nolu bağımsız bölümler mahallinde birlikte kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 70 no.lu bağımsız bölüm binaya 1. TBMM Caddesi yönünden bakıldığında ön orta tarafta konumlu olup, Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan ölçüme göre 37 m² alanlıdır. Bağımsız bölüm kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmakta olup zeminler seramik, Duvarlar kaplama duvar kâğıdı kaplamadır. Bağımsız bölümde iç kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır.

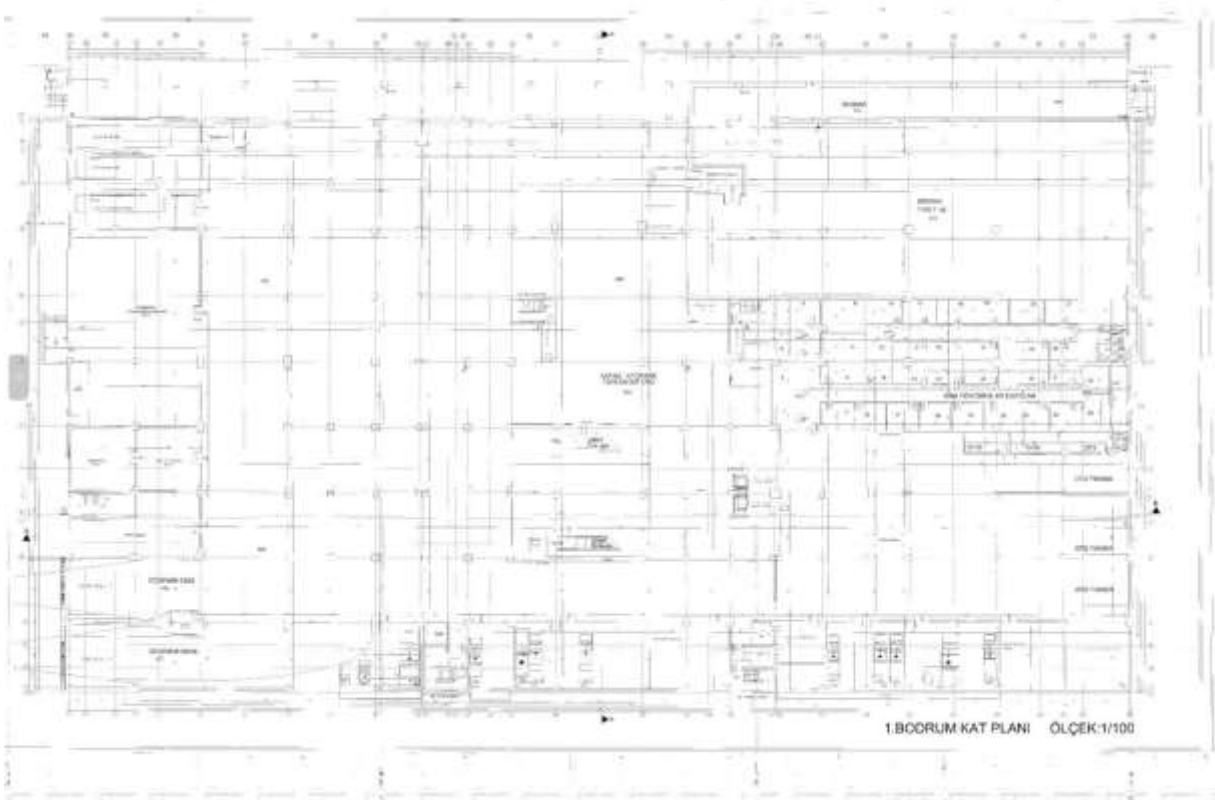
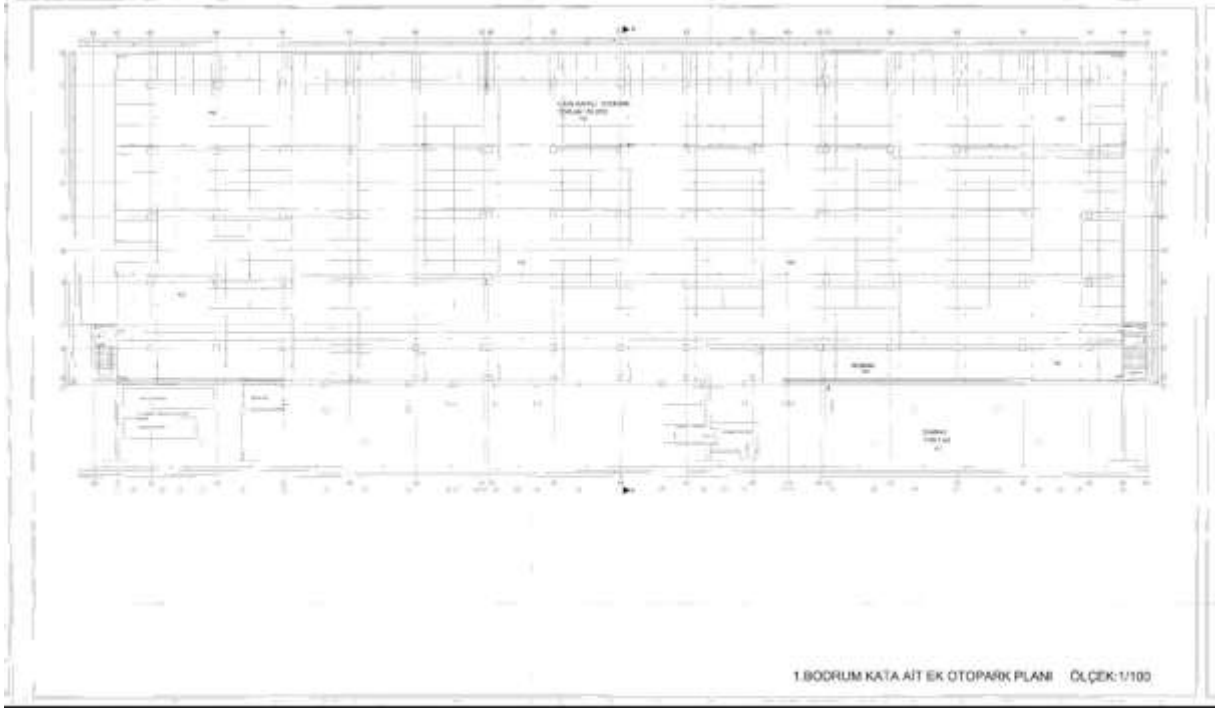
DENGE

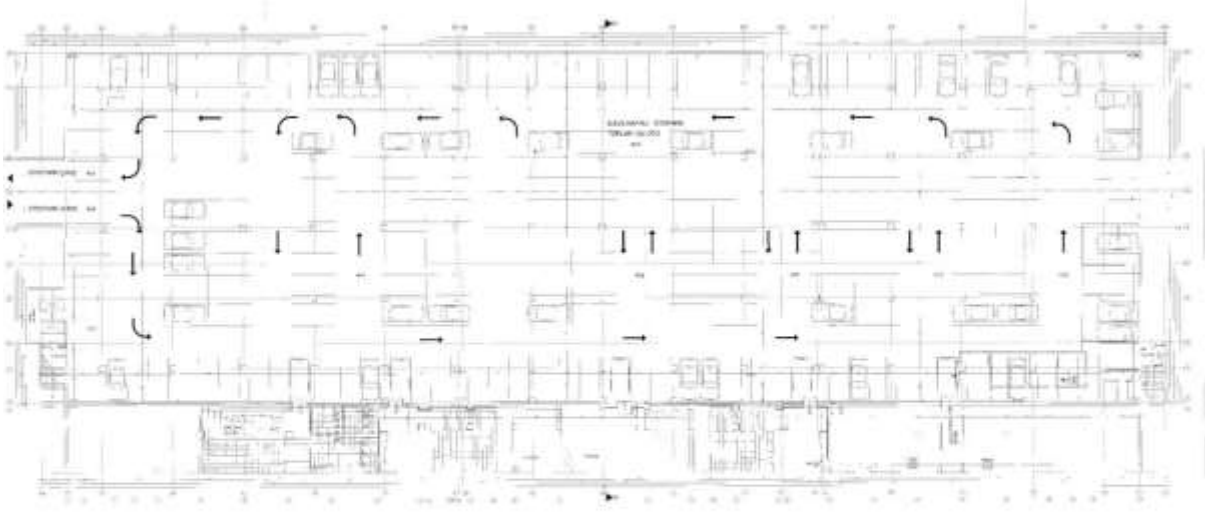
DEĞERLEME

| KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | YASAL ALAN (m ²) | MEVCUT ALAN (m ²) |
|---------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| ZEMİN | 8 | 96 | 96 |
| ZEMİN | 9 | 96 | 96 |
| ZEMİN | 12 | 39 | 39 |
| ZEMİN | 15 | 123 | 123 |
| ZEMİN | 16 | 128 | 128 |
| ZEMİN | 18 | 46 | 46 |
| ZEMİN | 20 | 14 | 14 |
| ZEMİN | 21 | 4990 | 4990 |
| 1 | 37 | 53 | 53 |
| 1 | 39 | 386 | 386 |
| 1 | 40 | 345 | 345 |
| 1 | 43 | 35 | 35 |
| 1 | 44 | 35 | 35 |
| 1 | 47 | 2836 | 2836 |
| 2 | 60 | 36 | 36 |
| 2 | 61 | 36 | 36 |
| 2 | 62 | 36 | 36 |
| 2 | 63 | 111 | 111 |
| 2 | 68 | 386 | 386 |
| 2 | 69 | 348 | 348 |
| 2 | 70 | 37 | 37 |
| TOPLAM | | 10.212 | 10.212 |

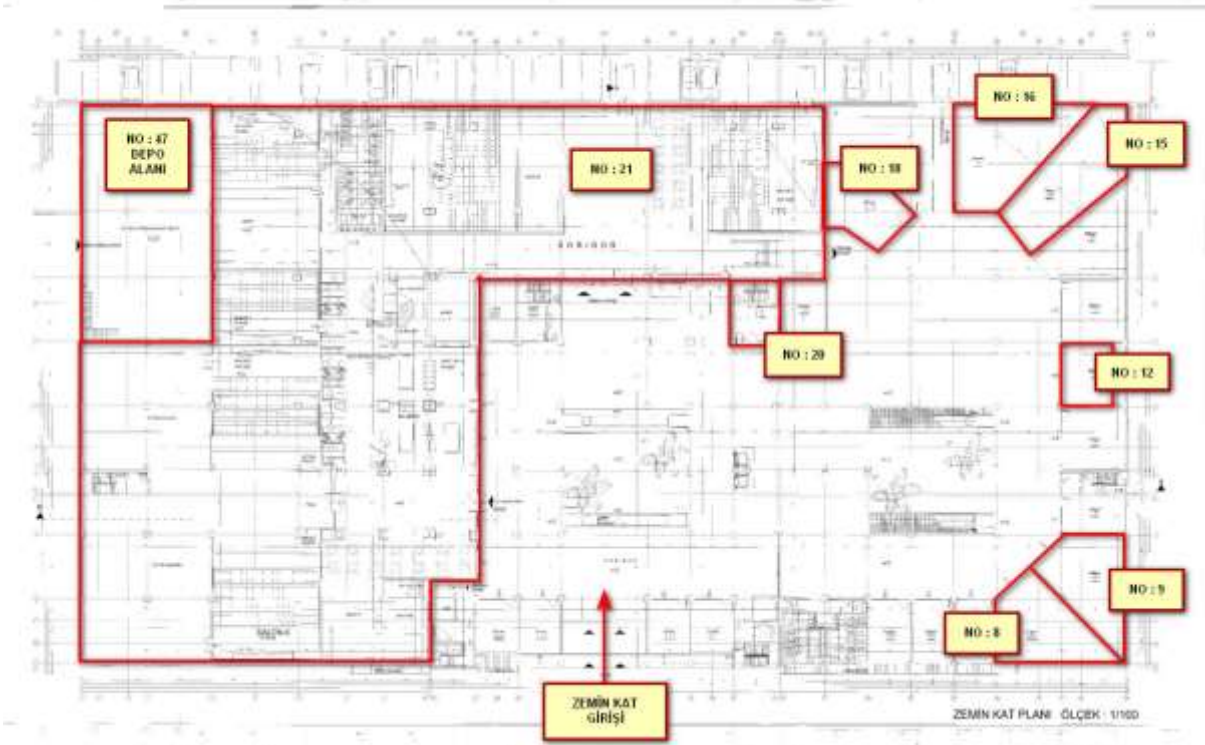
Tablo 5: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri



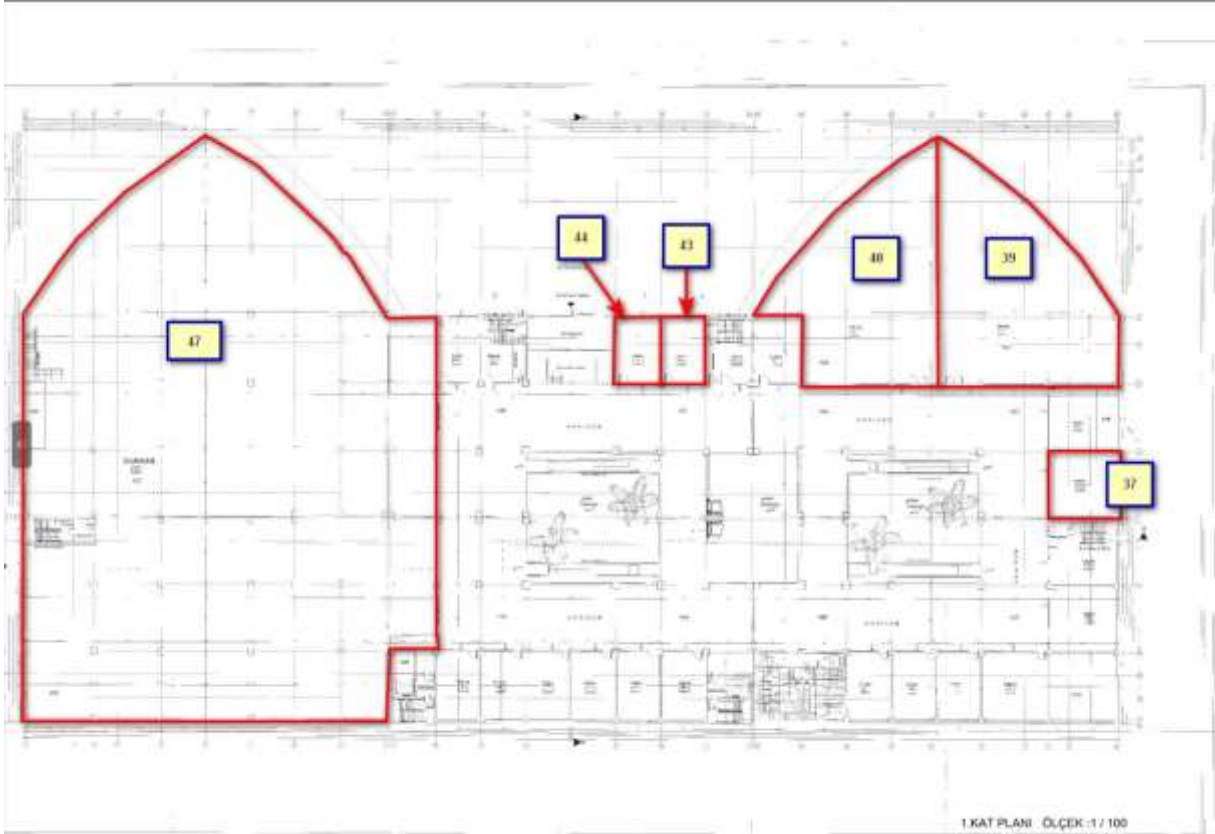
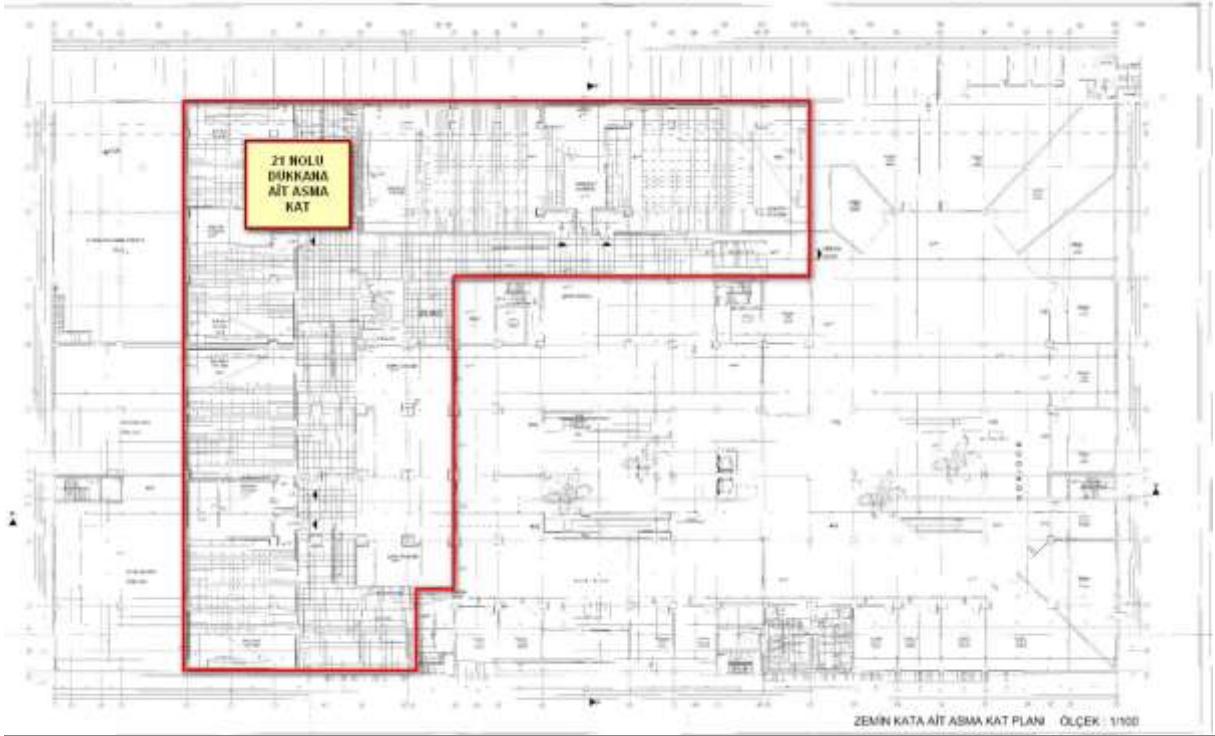




ZEMİN KAT EK OTOPARK PLANI ÖLÇEK: 1/100



ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK: 1/100



Görsel 2: Kat Planları

3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:

Taşınmazlar proje ve ruhsatına uygun olup yeniden ruhsat alacağı herhangi bir husus bulunmamaktadır.

3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:

Mevcutta işyeri amaçlı kullanılmaktadır.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 3: Emsal Haritası

4.1. Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı AVM'de 3. Katında konumlu olan, 72 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 4.970.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %15 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira: 18.500 TL/Ay

Emsal 2: Tolerans Emlak – 0555 997 8787

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı AVM’de 2. Katında konumlu olan, 36 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 2.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %15 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira: 9.500 TL/Ay

Emsal 3: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı AVM’de 3. Katında konumlu olan, 110 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 3.800.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %10 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira: 15.000 TL/Ay

Emsal 4: Coldwell Banker Aden Emlak – 0505 541 5223

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Galeria AVM nin zemin katında konumlu olan, 40 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 4.450.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %10 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira : 18.000 TL/Ay

Emsal 5: Ekol Emlak – 0552 465 0082

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Galeria AVM nin 2. katında konumlu olan, 40 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 1.850.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 10 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konu emsalin dış cephesi bulunmamakta olup, daha düşük şerefliyedir. Kira : 7.500 TL/Ay

Emsal 6: Ekol Emlak – 0552 465 0082

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Galeria AVM nin 2. katında konumlu olan, 40 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 2.550.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %10 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira: 10.000 TL/Ay

Emsal 7: Şirin Emlak – 0532 363 9660

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Eryaman 4. Etap Çarşısının 1. katında konumlu olan, 24 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 1.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %10 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Kira: 6.000 TL/Ay

Emsal 8: New West Emlak – 0507 016 9903

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Galeria AVM nin 3. katında konumlu olan, 1300 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 29.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %10 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konu emsal rapora konu yüksek alanlı taşınmazlara emsal niteliğindedir. Kira: 110.000 TL/Ay

Emsal 9: Remax Note Emlak – 0537 217 1615

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan İstanbul yoluna cepheli taşınmazın zemin ve bodrum katında konumlu olan, zemin: 1200, bodrum 1200 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 47.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %20 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konu emsal rapora konu yüksek alanlı taşınmazlara emsal niteliğindedir. Konu emsal Cadde cepheli olup, daha yüksek şerefeliyedir. Zemine indirgenmiş alan: 1560 m². Konu emsal daha iyi konumdadır. Kira: 165.000 TL/Ay

Emsal 10: Remax Note Emlak – 0530 939

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 1071 Malazgirt Caddesi cepheli taşınmazın zemin katında konumlu olan, 115 m² alanlı dükkân pazarlıklı olarak 12.500.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %15 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konu emsal 43 ve 44 nolu dükkanlara emsal niteliğindedir. Kira: 45.000 TL/Ay Konu emsal Cadde cepheli olup, daha yüksek şerefeliyedir.

| SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ | | | | | | | | | | | |
|---|---------|---------------------|--------------------|---------|----------------------|-------------|----------|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| EMSAL NO | NİTELİK | TOPLAM ALAN | TALEP EDİLEN FİYAT | İSKONTO | TAHMİNİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT | ŞEREFİYE | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT | KİRA BEDELİ | KİRA BİRİM BEDELİ | KAP ORANI |
| 1 | DÜKKAN | 72 m ² | ₺4.970.000 | 20% | ₺3.976.000 | ₺55.222 | 0% | ₺55.222 | ₺18.500 | 256,94 | 0,056 |
| 2 | DÜKKAN | 36 m ² | ₺2.500.000 | 20% | ₺2.000.000 | ₺55.556 | 0% | ₺55.556 | ₺9.500 | 263,89 | 0,057 |
| 3 | DÜKKAN | 110 m ² | ₺3.800.000 | 15% | ₺3.230.000 | ₺29.364 | 0% | ₺29.364 | ₺15.000 | 136,36 | 0,056 |
| 4 | DÜKKAN | 40 m ² | ₺4.450.000 | 15% | ₺3.782.500 | ₺94.563 | 40% | ₺56.738 | ₺18.000 | 450,00 | 0,057 |
| 5 | DÜKKAN | 40 m ² | ₺1.850.000 | 15% | ₺1.572.500 | ₺39.313 | -50% | ₺58.969 | ₺7.500 | 187,50 | 0,057 |
| 6 | DÜKKAN | 40 m ² | ₺2.550.000 | 15% | ₺2.167.500 | ₺54.188 | 0% | ₺54.188 | ₺10.000 | 250,00 | 0,055 |
| 7 | DÜKKAN | 24 m ² | ₺1.500.000 | 15% | ₺1.275.000 | ₺53.125 | 0% | ₺53.125 | ₺6.000 | 250,00 | 0,056 |
| 8 | DÜKKAN | 1300 m ² | ₺29.500.000 | 20% | ₺23.600.000 | ₺18.154 | 15% | ₺15.431 | ₺110.000 | 84,62 | 0,056 |
| 9 | DÜKKAN | 1560 m ² | ₺47.500.000 | 25% | ₺35.625.000 | ₺22.837 | 20% | ₺18.269 | ₺165.000 | 105,77 | 0,056 |
| 10 | DÜKKAN | 115 m ² | ₺12.500.000 | 20% | ₺10.000.000 | ₺86.957 | 20% | ₺69.565 | ₺45.000 | 391,30 | 0,054 |
| ORTALAMA (KÜÇÜK ALANLI AVM İÇİ DÜKKANLAR) | | | | | | | | ₺51.880 | ORTALAMA KAP ORANI | | 0,056 |
| ORTALAMA (BÜYÜK ALANLI AVM İÇİ DÜKKANLAR) | | | | | | | | ₺16.850 | | | |

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

Kiralık Dükkan emsalleri;



Görsel 5: Emsal Haritası

Emsal 1: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile AVM’de zemin katta yer alan 220 m² alanlı dükkân için 59.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %20 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile AVM’de zemin katta yer alan 50 m² alanlı bina dış cephesine bakan, girişin yakındaki dükkân için 35.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %15 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal 44 ve 43 nolu dükkanlara emsaldir. Konu emsal daha iyi konumdadır.

Emsal 3: Tolerans Emlak – 0530 976 3595

Değerleme konusu taşınmaz ile AVM’de 3. katta yer alan 33 m² alanlı dükkân için 9.500 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %15 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile AVM’de 3. katta yer alan 36 m² alanlı dükkân için 10.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %15 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Arı Emlak – 0530 592 8685

Değerleme konusu taşınmaz ile AVM’de 3. katta yer alan 54 m² alanlı dükkân için 18.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %15 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 6: Yakut Emlak – 0552 951 6445

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan binada konumlu 1. katta yer alan 600 m² alanlı dükkân için 60.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %10 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Coldwell banker Elit Emlak – 0533 636 44 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan binada konumlu 2. katta yer alan 1000 m² alanlı dükkân için 85.000 TL/ay kira talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Pazarlık bedelinin talep edilen bedel üzerinden %10 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

| KİRALIK EMSAL TABLOSU | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|------|--------------------------|---------|---------------------|------------------|----------|------------------------------|
| EMSAL NO | NİTELİK | ALAN | TALEP EDİLEN KİRA BEDELİ | İSKONTO | TAHMİNİ KİRA FİYATI | KİRA BİRİM FİYAT | ŞEREFİYE | DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT |
| 1 | DÜKKAN | 220 | ₺59.000 | 20% | ₺47.200 | ₺215 | 0% | ₺215 |
| 2 | DÜKKAN | 50 | ₺35.000 | 15% | ₺29.750 | ₺595 | 0% | ₺595 |
| 3 | DÜKKAN | 33 | ₺9.500 | 15% | ₺8.075 | ₺245 | 0% | ₺245 |
| 4 | DÜKKAN | 36 | ₺10.000 | 15% | ₺8.500 | ₺236 | 0% | ₺236 |
| 5 | DÜKKAN | 54 | ₺18.000 | 15% | ₺15.300 | ₺283 | 0% | ₺283 |
| 6 | DÜKKAN | 600 | ₺60.000 | 10% | ₺54.000 | ₺90 | 20% | ₺72 |
| 7 | DÜKKAN | 1000 | ₺85.000 | 10% | ₺76.500 | ₺77 | 20% | ₺61 |
| ORTALAMA (KÜÇÜK ALANLI DÜKKANLAR) | | | | | | | | ₺255 |
| ORTALAMA (ORTA ALANLI DÜKKANLAR) | | | | | | | | ₺215 |
| ORTALAMA (BÜYÜK ALANLI DÜKKANLAR) | | | | | | | | ₺67 |

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda olması
- Cadde cephe olması

Olumsuz Özellikler

- Ticari potansiyelin düşük olması
- AVM ziyaretçi sayısının düşük olması
- Yapıda tasarımsal dezavantajların bulunması
- Gayrimenkule değer katacak markalı işyeri oranının düşük olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Bölge genelinde ticaret alanlarının değerleri yükselme trendinde olup, pazarlık payları yüksek tutulmuştur. Konu taşınmaların bulunduğu alışveriş merkezi düşük ticari potansiyele sahiptir. Günlük ziyaretçi sayısı düşük olup, bölgede rekabet içerisinde olduğu diğer alışveriş merkezleri yüksek ticari hareketliliğe sahiptir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dir.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması benzer nitelikli dükkân vasıflı taşınmazlar seçilerek yapılmıştır. Emsallere; konumu, büyüklüğü, AVM ve iş merkezi içerisindeki cephesi ve yüksekliğine göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Buna göre taşınmaz değerleri;

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DÜKKAN DEĞERLERİ | | | |
|-------------------|--|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| | TOPLAM YASAL ALAN (m ²) | TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²) | MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²) | TAKDİR EDİLEN TOPLAM MEVCUT DEĞER |
| 8 | 96 | 96 | ₺37.500 | ₺3.600.000 |
| 9 | 96 | 96 | ₺37.500 | ₺3.600.000 |
| 12 | 39 | 39 | ₺38.462 | ₺1.500.000 |
| 15 | 123 | 123 | ₺36.585 | ₺4.500.000 |
| 16 | 128 | 128 | ₺35.938 | ₺4.600.000 |
| 18 | 46 | 46 | ₺38.043 | ₺1.750.000 |
| 20 | 14 | 14 | ₺48.214 | ₺675.000 |
| 21 | 4.990 | 4.990 | ₺11.022 | ₺55.000.000 |
| 37 | 53 | 53 | ₺47.170 | ₺2.500.000 |
| 39 | 386 | 386 | ₺31.088 | ₺12.000.000 |
| 40 | 345 | 345 | ₺31.304 | ₺10.800.000 |
| 43 | 35 | 35 | ₺57.143 | ₺2.000.000 |
| 44 | 35 | 35 | ₺57.143 | ₺2.000.000 |
| 47 | 2.836 | 2.836 | ₺15.867 | ₺45.000.000 |
| 60 | 36 | 36 | ₺34.722 | ₺1.250.000 |
| 61 | 36 | 36 | ₺34.722 | ₺1.250.000 |
| 62 | 36 | 36 | ₺34.722 | ₺1.250.000 |
| 63 | 111 | 111 | ₺25.225 | ₺2.800.000 |
| 68 | 386 | 386 | ₺24.417 | ₺9.425.000 |
| 69 | 348 | 348 | ₺24.425 | ₺8.500.000 |
| 70 | 37 | 37 | ₺27.027 | ₺1.000.000 |
| TOPLAM | | | | ₺175.000.000 |

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazların kullanım konumu, büyüklüğü, AVM ve iş merkezi içerisindeki cephesi ve yüksekliğine göre şerefiye uygulanmıştır.

5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerlemede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Çalışma kapsamında yapılan araştırmada taşınmazların kira bedelleri;

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI | | | | | | |
|---------------------------|------------|-------------|-------------------------|----------------------------------|-----------|---------------------------|
| | YASAL ALAN | MEVCUT ALAN | MEVCUT KİRA BİRİM FİYAT | TAKDİR EDİLEN MEVCUT KİRA BEDELİ | Kap Oranı | MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ |
| 8 | 96 | 96 | ₺175 | ₺16.800 | 0,056 | ₺3.600.000 |
| 9 | 96 | 96 | ₺175 | ₺16.800 | 0,056 | ₺3.600.000 |
| 12 | 39 | 39 | ₺179 | ₺7.000 | 0,056 | ₺1.500.000 |
| 15 | 123 | 123 | ₺171 | ₺21.000 | 0,056 | ₺4.500.000 |
| 16 | 128 | 128 | ₺168 | ₺21.500 | 0,056 | ₺4.700.000 |
| 18 | 46 | 46 | ₺178 | ₺8.200 | 0,056 | ₺1.800.000 |
| 20 | 14 | 14 | ₺225 | ₺3.200 | 0,056 | ₺700.000 |
| 21 | 4.990 | 4.990 | ₺57 | ₺284.400 | 0,056 | ₺55.000.000 |
| 37 | 53 | 53 | ₺220 | ₺11.700 | 0,056 | ₺2.600.000 |
| 39 | 386 | 386 | ₺145 | ₺56.000 | 0,056 | ₺12.000.000 |
| 40 | 345 | 345 | ₺146 | ₺50.400 | 0,056 | ₺10.800.000 |
| 43 | 35 | 35 | ₺267 | ₺9.300 | 0,056 | ₺2.000.000 |
| 44 | 35 | 35 | ₺267 | ₺9.300 | 0,056 | ₺2.000.000 |
| 47 | 2.836 | 2.836 | ₺74 | ₺210.000 | 0,056 | ₺45.000.000 |
| 60 | 36 | 36 | ₺162 | ₺5.800 | 0,056 | ₺1.300.000 |
| 61 | 36 | 36 | ₺162 | ₺5.800 | 0,056 | ₺1.300.000 |
| 62 | 36 | 36 | ₺162 | ₺5.800 | 0,056 | ₺1.300.000 |
| 63 | 111 | 111 | ₺118 | ₺13.100 | 0,056 | ₺2.900.000 |
| 68 | 386 | 386 | ₺114 | ₺44.000 | 0,056 | ₺9.500.000 |
| 69 | 348 | 348 | ₺114 | ₺39.700 | 0,056 | ₺8.600.000 |
| 70 | 37 | 37 | ₺126 | ₺4.700 | 0,056 | ₺1.100.000 |
| TOPLAM | | | | 844.500 TL | | 175.800.000 TL |

Tablo 7: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kira bedelleri tablo halinde gösterilmiştir.

Çalışma kapsamında yapılan araştırmada; Bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazlarda ortalama %5,0 ila %6,0 arasında bir amortisman süresi olduğu bilgisi elde edilmiş olmakla birlikte, bölgede benzer nitelikli çok sayıda kiralık daire olması, taşınmazların yer aldığı projenin bölgedeki diğer projelere göre daha yeni bir projede bulunması göz önüne alınarak kapitalizasyon oranı %5,6 olarak belirlenmiştir.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bağımsız bölümler dükkân niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bağımsız bölümler dükkân niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir. Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**DÜKKAN**” olduğu düşünülmektedir.

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bağımsız bölüm alanlarını kapsayacak kısımlar için gerçekleştirilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metodlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden emsal karşılaştırma yöntemi nihai değer olarak seçilmiş ve sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun kısmen örtüşmediği görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu, taşınmazların ruhsat ve projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.4.7. 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 raporu, 48147 ada 1 parsel M Blok 8-9-12-15-16-18-20-21-37-39-40-43-44-47-60-61-62-63-68-69-70 nolu toplamda 21 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" maddeleri kapsamında "Dükkan" olarak portföyde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 30.12.2024 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

| NİHAİ DEĞER TABLOSU | | | | | |
|---------------------|------------|-------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
| | YASAL ALAN | MEVCUT ALAN | TAKDİR EDİLEN MEVCUT KİRA BEDELİ | MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ | SİGORTA DEĞERİ |
| 8 | 96 | 96 | ₺16.800 | ₺3.600.000 | 2.044.800 |
| 9 | 96 | 96 | ₺16.800 | ₺3.600.000 | 2.044.800 |
| 12 | 39 | 39 | ₺7.000 | ₺1.500.000 | 830.700 |
| 15 | 123 | 123 | ₺21.000 | ₺4.500.000 | 2.619.900 |
| 16 | 128 | 128 | ₺21.500 | ₺4.600.000 | 2.726.400 |
| 18 | 46 | 46 | ₺8.200 | ₺1.750.000 | 979.800 |
| 20 | 14 | 14 | ₺3.200 | ₺675.000 | 298.200 |
| 21 | 4.990 | 4.990 | ₺302.400 | ₺55.000.000 | 106.287.000 |
| 37 | 53 | 53 | ₺11.700 | ₺2.500.000 | 1.128.900 |
| 39 | 386 | 386 | ₺56.000 | ₺12.000.000 | 8.221.800 |
| 40 | 345 | 345 | ₺50.400 | ₺10.800.000 | 7.348.500 |
| 43 | 35 | 35 | ₺9.300 | ₺2.000.000 | 745.500 |
| 44 | 35 | 35 | ₺9.300 | ₺2.000.000 | 745.500 |
| 47 | 2.836 | 2.836 | ₺210.000 | ₺45.000.000 | 60.406.800 |
| 60 | 36 | 36 | ₺5.800 | ₺1.250.000 | 766.800 |
| 61 | 36 | 36 | ₺5.800 | ₺1.250.000 | 766.800 |
| 62 | 36 | 36 | ₺5.800 | ₺1.250.000 | 766.800 |
| 63 | 111 | 111 | ₺13.100 | ₺2.800.000 | 2.364.300 |
| 68 | 386 | 386 | ₺44.000 | ₺9.425.000 | 8.221.800 |
| 69 | 348 | 348 | ₺39.700 | ₺8.500.000 | 7.412.400 |
| 70 | 37 | 37 | ₺4.700 | ₺1.000.000 | 788.100 |
| TOPLAM | | | 862.500 TL | 175.000.000 TL | 217.515.600 TL |

Tablo 9: Nihai Değer Tablosu

MEVCUT DEĞER TABLOSU

| DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL) | GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI(TL) | NİHAİ DEĞER (TL) | TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL) | TOPLAM SİGORTA DEĞERİ |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| 21 ADET TAŞINMAZ TOPLAM DEĞER | ₺175.000.000 | ₺175.800.000 | ₺175.000.000 | ₺862.500 | ₺217.515.600 |

Tablo 8: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerlendirme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı seçilmiştir.

Rapor tarihindeki Mevcut Durum Pazar Değerinin;

| | |
|-----------|---|
| KDV hariç | 175.000.000 TL (Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası) |
| KDV dahil | 210.000.000 TL (İki Yüz On Milyon Türk Lirası) |

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile konut nitelikli olması sebebiyle KDV oranı net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı için %10, 150 m²'yi aşan kısmı için %20 olarak dikkate alınmıştır.

OĞUZ MURAT MACİT
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 410956

Aslı Pişkin
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404686

Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159