HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ERYAMAN MAH.
48147 ADA 1 PARSEL (GÖKSU AVM)
M BLOK, 59 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DÜKKAN

19_400_225

10.07.2019

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3
1. RAPOR BİLGİLERİ 4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANİMİ VE İNCELEMELER 9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 12
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER 12
5.2. EKONOMİK VERİLER 13
5.4. BÖLGE VERİLERİ 22
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 24
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 24
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 24
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 28
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 28
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 28
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 29
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 32
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 32
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 32
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 32
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ 32
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 33
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 33
10. RAPOR EKLERİ 34
10.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU YAZISI 34
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 37
11. SERTİFİKASYONLAR 45

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz mahallinde Celal Metehan ALBAYRAK tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Celal Metehan ALBAYRAK tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta 59 Bağımsız Bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Müşteri tarafından gayrimenkulün tapu sureti tarafımızla paylaşılamamış olup bu nedenle rapor eklerine eklenememiştir. Değerleme çalışmasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidat kayıtları dikkate alınmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha 19.05.2019 tarih, 19_400_137 sayılı değerleme raporu düzenlenmiştir. İlgili raporda toplam 12 adet bağımsız birimin Pazar değeri takdir edilmiş olup 59 numaralı bağımsız birim için K.D.V. Hariç 490.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir. .
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	C. Metehan ALBAYRAK Aktüerya Bilimleri Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406902 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	Deniz Gayrimenkul Yatirim Ortakliği A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli-İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok' ta konumlu 59 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazın satış değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak tabu belgesi müşteri tarafından sağlanmadığından rapora eklenememiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	19_400_225
SÖZLEŞME TARİHİ	:	05.07.2019
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	:	09.07.2019
RAPOR TARİHİ	:	10.07.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 59 bağımsız bölüm numaralı dükkan.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**490.000, -TL**
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**578.200, -TL**

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

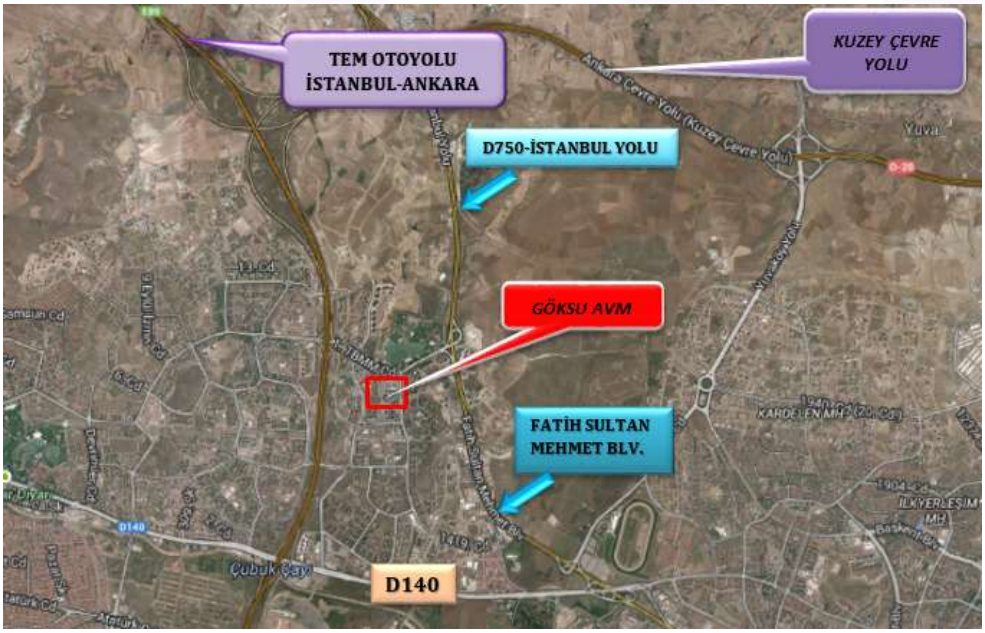
Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, TBMM Caddesi üzerinde konumlu olup tapu sicilinde M Blok olarak tanımlanan Göksu AVM binası dahilinde bulunmaktadır. Göksu AVM, Göksu Parkı'nın güney cephesinde konumludur. Sosyo-ekonomik olarak orta ve orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede yapılaşma çok katlı genellikle site tarzı yapılardan oluşmaktadır. Sosyal donatı ve yeşil alan açısından zengin olan bölgede planlı bir yapılaşma görülmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Eryaman semtine ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ankara kentinde sanayinin İstanbul Yolu'na taşınması ile geleceğin sanayi üsleri bu yol üzerinde boy göstermeye başlamış ve buna paralel olarak, sanayi tesislerinde çalışan insanların (alt ve orta gelir grubunun) konut ihtiyacını karşılamak üzere kooperatifler kurulmuştur. İlk planlı yerleşim alanı Batıkent olmuştur ve metronun gelmesiyle önemli bir merkez halini almıştır. Yerleşim bölgesi olarak gelişen diğer bir bölge ise Eryaman olmuştur. Batıkent ve Eryaman, ODTÜ ya da Hacettepe Üniversitesi'nde okuyan öğrencilerin tercih ettikleri yerlerin başında gelmekte olup konut sayısının artışı, bu bölgelerde market, alışveriş merkezi gibi oluşumları da beraberinde getirmiştir.

1970'lerde merkezi bugünkü Eryaman olarak düşünülen yeni gelişme alanları öngörülmüş ve onun devamında çeşitli gecekondu önleme uygulamalarından sonra bölgenin büyük kooperatiflere tahsis edilmesiyle birlikte düşük gelir grubunun yerleştiği bir aks haline gelmiştir. Yenikent Organize Sanayi Bölgesi'nin faaliyete geçmesi ile Sincan ve Etimesgut'a da orta gelirli grubu yerleşmiştir. Sonuç olarak İstanbul Yolu sanayinin yer aldığı, orta ve alt gelir gruplarının yerleştiği bir aks halini almıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Göksu AVM, mahalle ölçeğinde büyük bir çarşı niteliğinde olup müşteri potansiyelini çevresindeki konutlarda ikamet eden nüfus ile birlikte karşısında bulunan Göksu Park Rekreasyon Alanı'na günü birlik ziyarete gelen nüfus oluşturmaktadır. Göksu AVM semt içi ana ulaşım aksı üzerinde yer almakla beraber ilçeleri de birbirine bağlayan bir aks üzerinde konumlanmaktadır.

Göksu AVM'ye ulaşımın sağlandığı İstanbul Yolu üzerinde Ankamall AVM, A City AVM, Carrefour AVM ve Optimum AVM gibi Ankara'nın önemli ve büyük ölçekli AVM'leri bulunmaktadır. Gayrimenkule ulaşım TBMM Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Buna ek olarak semt içerisinde mahalle ölçeğinde birçok çarşı-pazar birimi yer almakta olup bu durum değerlemeye konu olan Göksu AVM'nin ticari yoğunluğunu olumsuz yönde etkilemektedir.



Tablo1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
GÖKSU PARK	0.06
FATİH SULTAN MEHMET BUL. (İSTANBUL YOLU)	0.76
TEM OTOYOLU	0.80
D-140 KARAYOLU	2.50
KUZEY ÇEVRE YOLU	3.90

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 Ada 1 parsel numaralı, 90.679 m² yüzölçümlü, "Betonarme İş Merkezi, 12 Bloktan Oluşan Apartman ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde 12 adet konut bloğu ve bir adet iş merkezi bloğu olmak üzere 13 blok bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölüm; M blok Göksu Park A.V.M. de konumlu 2. normal kat; 59 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli gayrimenkuldür.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Göksu AVM, (M Blok) bodrum, zemin, 2 normal ve teras kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. AVM'de 12 adet yürüyen merdiven, açık ve kapalı otopark, sinema, çocuk oyun alanı, banka ve bankamatikler, süper market, yeme-içme bölümleri ve teras kafeler bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulde kat irtifakına esas mimari projelerine göre blok bazında bağımsız bölüm dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo2 Parselde Yer Alan Bloklardaki Bağımsız Bölüm Adetleri

BLOK	(+) KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	NİTELİK
A	17	67	KONUT
B	17	67	KONUT
C	18	71	KONUT
D	18	71	KONUT
E	18	71	KONUT
F	18	71	KONUT
G	18	71	KONUT
H	18	71	KONUT
I	18	71	KONUT
J	18	71	KONUT
K	18	71	KONUT
L	18	71	KONUT
M	5	128	AVM

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Taşınmazın bulunduğu binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre M Blokta 128 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olup bağımsız bölüm dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo3 Göksu AVM Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI/NİTELİĞİ
M	Bodrum Kat	Otopark ve Sığınak
	Zemin Kat	23 Adet Dükkan
	1.Normal Kat	23 Adet Dükkan
	2.Normal Kat	50 Adet Dükkan
	3.Normal (Teras) Kat	32 Adet Dükkan
TOPLAM		**128 Adet Dükkan**

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu ana gayrimenkulün yapısal özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo4 Ana Gayrimenkul İnşaat ve Teknik Özellikleri

GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ		
Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	3B
Yapının Yaşı	:	14
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Kompozit Levha-Cam Giydirme
Kat Sayısı	:	5
Bağımsız Bölüm Sayısı	:	128
***Kapalı Alan (m²)**	:	14.337,20 m² işyeri + 25.118,70 m² ortak alan = Toplam Alan 39.455,90 m²
Otopark	:	Açık – Kapalı otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Yangın tesisatı	:	Mevcut
Isınma sistemi	:	Merkezi ısınma – soğutma sistemi
Asansör	:	Mevcut (İki adet insan- 1 adet yük asansörü)
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke

**Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden alınmıştır.*

Bağımsız bölümler amaca göre dekore edilmiş olup genelde dükkanların zemin kaplamaları granit, duvarları plastik boya veya duvar kağıdı kaplamadır. Dükkanların camekanları ve giriş kapıları alüminyum doğramalı olup genel olarak dükkanların bakımlı olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı ve mevcut kullanım durumlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo5 Değerlemeye Konu Olan Bağımsız Bölüm

BB NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (m²)	MEVCUT KULLANIM DURUMU
59	2.KAT	DÜKKAN	30	HEDİYELİK EŞYA

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanimi Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu, 59 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanmıştır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tablo6 Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ETİMESGUT
MAHALLESİ	:	ERYAMAN
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	48147
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	90.679 m²
NİTELİĞİ	:	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

Tablo7 Bağımsız Bölüme Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT/ SAYFA	TARİH	YEVMİYE	MALİK / HİSSE ORANI
M	2.KAT	59	DÜKKAN	15/90679	337/33341	05.11.2007	26753	FERHAT YÜKSEK (1/2), FARUK GÜVERCİN (1/2)

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 09.07.2019 tarihinde temin edilen takyidat belgesi üzerinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır ve TAKBİS sisteminden alınan tapu kaydı rapor ekinde sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Beyan / Y. PLANI: 08/10/2004
- Beyan / Yönetim Planı Değişikliği: 01.10.2009 Tarih-Yevmiye: 29/12/2009-42900
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. Tarih-Yevmiye: 25/01/2008-2326

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Etimesgut Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 12.10.2018 tarih 49026196/3436-32474/3435-32476/2477-14141 sayılı yazısına göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 48147 Ada 1 parsel; "85053 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret Alanı) olarak ayrılmış olup, yapılaşma koşulları TAKS:0.60, KAKS:1.80, saçak seviyesi Hmax: Serbest olacak şekilde belirlenmiştir. İlgili yazı ve çap belgesi rapor ekinde sunulmuştur. İmar durumu bilgisi teyit edilmiş olup herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen iletilmiştir.

Tablo5 Ana Gayrimenkule Ait İmar Bilgileri

İMAR DURUMU	
Fonksiyon	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)
TAKS	0,60
KAKS	1,80
H max	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 metre
Yan Bahçe Mesafesi	10 metre
Arka Bahçe Mesafesi	15 metre

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

*Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bloğa ait 24.09.2004 tarihli onaylı mimari proje Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bloğa ait 10.01.2014 tarihli onaylı mimari tadilat projesinin Etimesgut Belediyesi' nde taranmış görüntüsü tarafımıza verilmiştir. Onaylı tadilat projesine göre değerlemeye konu taşınmaz kat ve kattaki konumu açısından proje ile uyumludur. Söz konusu tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

*Taşınmazın yer aldığı 46471 ada 1 parsele (48147 ada 1 parsel üzerinde bulunan taşınmaz 46471 adada kayıtlı iken 05.11.2007 tarih, 36753 yevmiye ile 48147 ada olmuştur) ait 04.10.2004 tarih, 473/04 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 numaralı Tadilat Yapı Ruhsat Belgesi ve 844 konut ve 128 dükkan için düzenlenmiş 18.04.2007 tarih, 203 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Tablo6 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN (m²)	YAPI SINIFI
48147	**1**	**M**	**08.03.2006**	**58**	**18.04.2007**	**203**	**972**	**218.868,02**	**3B**

İsim değişikliği sebebiyle değerleme konusu taşınmazın yer aldığı M Bloğa ait 25.02.2015 tarih 82/M sayılı Yapı Ruhsatı ve 27.02.2015 tarih 333 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Konu belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo7 Yapı Kullanma İzin Belgesi (İsim Değişikliği)

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN (m²)	YAPI SINIFI
48147	**1**	**M**	**25.02.2015**	**82/M**	**27.02.2015**	**333**	**128**	**39.455,90**	**4A**

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın konumlu olduğu site Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından inşa edilmiş olup 3194 sayılı İmar Kununun 26. maddesi gereği "*Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.*" ayrıca bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetim yapılmamıştır.

4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

*Etimesgut Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemesi talep edilen gayrimenkulün imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

*Konu taşınmazın TAKBİS belgeleri üzerinden yapılan incelemede tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülnüştür.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde bulunan kayıtların Yönetim Planı, Yönetim Planı Değişikliği ve Kat Mülkiyetine Geçiş beyanları mevzuat gereği bulunması gereken matbu beyanlardır. Tapu Kadastro Bilgi Siteminden 09.07.2019 tarihi itibariyle temin edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar ilgili bölümde detaylandırılmıştır. Taşınmaz üzerinde mevzuat uyarınca bulunması gereken belirtmeler (Yönetim Planı belirtmesi, Kat Mülkiyeti'ne geçiş belirtmesi ve Yönetim Planı Değişikliği) bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları mevzuat gereği bulunması gereken beyanlar olup kısıtlılık durumu yaratmamaktadır.

"GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1) YEDİNCİ BÖLÜM Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar-Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) de aşağıdaki hükümler bulunmaktadır.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak belirtilmiştir.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda belirtilen maddelere dikkate alındığında ve takyidat kayıtları incelendiğinde değerleme konusu 59 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın G.Y.O. portföyüne alınmasında tapu kayıtları yönünden bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

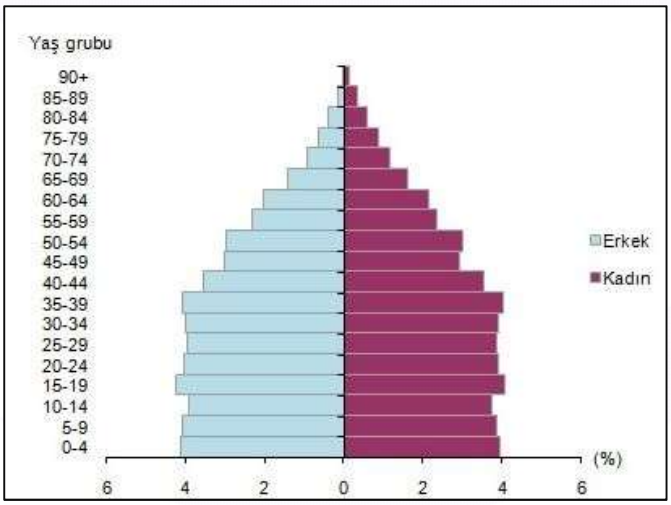
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılki gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

Tablo1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel büyümenin, 2018 yılının ortaları itibariyle sağlıklı seyrini sürdürmekle beraber görece olarak ivme kaybettiğini görülmüştür. İlk çeyrekte büyüme birçok ülkede 2017 zirvelerinden gerilerken, öncü göstergeler ikinci çeyrekte de benzer bir tabloya işaret ediyor. Risklerde yaşanan artışı da eklediğimizde, geçtiğimiz yılın 'senkronize ve güçlü' büyüme iyimserliğinin bir nebze zayıfladığını söylemek mümkün görünmektedir. Yaşanan ivme kaybında imalat sanayi büyümesi ile küresel ticaretteki ılımlılaşma etkili olmuştur. İşsizlik oranlarında düşüş genel olarak devam ederken, emtia fiyatlarında yaşanan artışa paralel olarak gelişmiş ekonomilerin (GE) enflasyon oranlarında bir yükseliş yaşandı, ancak çekirdek göstergeler büyük oranda merkez bankası hedeflerinin altında seyretmeyi sürdürüyor. Enflasyon Arjantin, Türkiye gibi birkaç örnek dışında GOE genelinde de ılımlı seyrini sürdürüyor.

ABD'de uygulanması öngörülen maliye ve ticaret politikalarındaki belirsizlik, küresel yüksek borçluluk, özellikle AB'de düşük seyreden banka kârlılıkları ve tahsili gecikmiş alacaklar sorunu gibi kırılganlık unsurları ile jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrara ilişkin gündemde yer almaktadır. Ayrıca, dijital para ve kitle fonlaması ile menkul kıymet piyasalarındaki yüksek frekanslı işlemler, başta Finansal İstikrar Kurulu (FSB) olmak üzere uluslararası finansal kuruluşlar tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, ülkelerin küresel finansal reformlara uyumu ve söz konusu reformların olası etkilerinin yakından takip edilmesi ve yapısal sorunlara yönelik etkin politikaların devreye alınması önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Ara Dönem Güncelleme Raporunda, Haziran ayı Ekonomik raporunda %3,6 olarak öngörülen 2018 yılı küresel büyümesini %3,7'ye revize ederken ve %3,5 olarak açıklanan 2017 yılı büyüme tahmininde değişikliğe gitmedi. Küresel ekonominin yatırım, istihdam ve ticaret alanlarında ilerleme kaydettiği; ancak güçlü ve sürdürülebilir orta vadeli küresel büyümenin henüz sağlanamadığı belirtildi. Raporda ABD ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminleri %2,1 ve %2,4'de sabit bırakılırken, Avro Bölgesi büyüme tahminleri 2017 yılı için %1,8'den %2,1'e ve 2018 yılı için %1,8'den %1,9'a yükseltildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo6 IMF Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

Tablo 2 - Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Büyüme Tahminleri			Güncel tahminler		Nisan 2018 raporuna göre değişim	
	2016	2017	2018	2019	2018	2019
Dünya	3,2	3,7	3,9	3,9	0,0	0,0
Gelişmiş ekonomiler	1,7	2,4	2,4	2,2	-0,1	0,0
ABD	1,5	2,3	2,9	2,7	0,0	0,0
Euro bölgesi	1,8	2,4	2,2	1,9	-0,2	-0,1
Gelişmekte olan piyasalar	4,4	4,7	4,9	5,1	0,0	0,0
Bağımsız Devletler Topluluğu	0,4	2,1	2,3	2,2	0,1	0,1
Rusya	-0,2	1,5	1,7	1,5	0,0	0,0
Yükselen ve Gelişmekte olan Asya	6,5	6,5	6,5	6,5	0,0	-0,1
Çin	6,7	6,9	6,6	6,4	0,0	0,0
Hindistan	7,1	6,7	7,3	7,5	-0,1	-0,3
Latin Amerika ve Karayipler	-0,6	1,3	1,6	2,6	-0,4	-0,2
Brezilya	-3,5	1,0	1,8	2,5	-0,5	0,0
Meksika	2,9	2,0	2,3	2,7	0,0	-0,3
Sub-Saharan Africa	1,5	2,8	3,4	3,8	0,0	0,1
Güney Afrika	0,6	1,3	1,5	1,7	0,0	0,0
Tüketici fiyatları (ortalama)						
Gelişmiş ekonomiler	0,8	1,7	2,2	2,2	0,2	0,3
Gelişmekte olan piyasalar	4,3	4,0	4,4	4,4	-0,2	0,1

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünümü, Temmuz 2018

Kaynak: Deloitte, Ekonomik Görünüm, 2018.

Önümüzdeki dönemle ilgili olarak, IMF ve OECD Raporlarına göre; 2018 ve 2019 yılı büyüme beklentilerini yukarı yönlü güncellenerek her iki yıl için de %3,9 olarak belirlenmiştir. Yukarı yönlü revizyonların ardında, temel olarak küresel finansal koşulların –Şubat ortasında yaşanan dalgalanma ve son dönemde artış sergileyen uzun vadeli faizlere rağmen- destekleyici olmayı sürdürmesi ve ABD'de vergi indirimleri ve kamu harcamalarının artırılması beklentileri yatıyor. IMF, 2016'da %1,7 büyüyen GE'lerin 2017'de %2,3 büyüdükten sonra bu yıl da %2,3; 2019'da ise %2,2 büyümesini bekliyor. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Mart 2018)

İngiltere'de enflasyonun beklentilerin altında kalması ve Merkez Bankası Başkanı Carney'in faiz artırımlarının daha geniş bir zaman aralığına yayılabileceğine işaret eden açıklamaları ile Mayıs ayı toplantısında faiz artırımı ihtimali hızlı geriledi. Önde gelen ekonomilerin ilk çeyreğe ilişkin büyüme verileri yakından takip edildi. 2018'in ilk çeyreğinde 2017'nin son çeyreğine kıyasla ABD ve Euro Alanı ekonomileri ivme kaybederken, Çin ekonomisinde yıllık büyüme %6,8 ile yatay seyretti. IMF, küresel ekonomi için 2018 ve 2019 yılı büyüme tahminlerini %3,9 düzeyinde tuttu. Kuruluş, Türkiye için 2018 yılı büyüme tahminini %4,3'ten %4,4'e yükseltti. Petrol fiyatları, jeopolitik risklerin artmasının etkisiyle Kasım 2014'ten bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. (İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Mayıs 2018 raporu) İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2018 raporunda ise; Dünyada;

- Ticaret savaşına ilişkin gelişmeler gündemde yer almaya devam ediyor. ABD, Çin'den ithal edilen 200 milyar USD tutarındaki ürüne bu yıl için %10, gelecek yıldan itibaren ise %25 oranında vergi getirirken, Çin 60 milyar USD tutarındaki ABD ürününe %5-10 arasında değişen oranlarda vergi uygulayacağını açıkladı.
- Diğer taraftan, ABD ile Kanada arasındaki müzakerelerin olumlu sonuçlanmasının ardından ABD, Meksika ve Kanada arasında NAFTA yerine USMCA anlaşmasının imzalanması bekleniyor. 26 Eylül'de sona eren toplantısında Fed, politika faiz oranını piyasa beklentileri paralelinde 25 baz puan artırarak %2,0-2,25 aralığına yükseltti. Toplantı karar metninde, ABD ekonomisindeki iyileşmeye dikkat çekilirken, "para politikasının ekonomiyi destekleyici yönde olacağı" ifadesine yer verilmedi.
- ECB, 13 Eylül toplantısında faiz oranlarını değiştirmezken, Ekim ayından itibaren aylık varlık alımlarının 15 milyar euroya indirileceğini açıkladı.
- Merkez Bankası, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin büyüme beklentilerinde aşağı yönlü revizyona gitti. Çin'de son açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret ediyor.
- Kasım ayında yürürlüğe girecek olan ABD'nin İran'a yönelik yaptırımları ve ABD'nin çağrısına rağmen OPEC'in üretim artışına sıcak bakmaması nedeniyle petrol fiyatları yukarı yönlü bir seyir izliyor.

Türkiye'de;

- Ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ikinci çeyrek itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başladı.
- Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte yıllık bazda %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü.
- Haziran döneminde işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşti. Mevsimsellikten arındırılmış verilere bakıldığına ise, işsizlik oranının yükselmeye devam ederek %10,9 seviyesine ulaştığı görülüyor. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz'da yıllık bazda %5,6 arttı. Eylül ayı imalat sektörü PMI verisi ise 42,7 ile Mart 2009'dan bu yana en düşük seviyeye geriledi. Ağustos ayında ihracat hacmi yıllık bazda %6,5 daralarak 12,4 milyar USD, ithalat hacmi %22,7 oranında gerileyerek 14,8 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.
- Bu dönemde dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre %59 oranında daraldı. Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre dış ticaret açığı Eylül'de yıllık bazda %76,9 oranında azaldı.
- Temmuz ayında cari açık 1,75 milyar USD düzeyinde gerçekleşerek daralma eğilimini sürdürdü. 12 aylık kümülatif cari açık da Temmuz'da 54,6 milyar USD ile son 5 ayın en düşük seviyesine indi.
- Merkezi yönetim bütçesi Ağustos ayında 5,8 milyar TL açık verdi. Sekiz aylık bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki katına çıkarak 50,8 milyar TL oldu.
- Eylül'de TÜFE'deki aylık artış %6,30 ile piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde gerçekleşti. Nisan ayından bu yana artan yıllık tüketici enflasyonu Eylül'de bu trendini sürdürerek %24,52 oldu. Yİ-ÜFE'deki yıllık artış da Eylül ayında %46,15'e ulaştı.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Ekonomik aktivitede etkili olması beklenen normalleşme yılın ikinci çeyreği itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başladı. Zincirlenmiş hacim endeksine göre GSYH bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 ile piyasa beklentisiyle uyumlu oranda büyüdü. İlk çeyrek büyümesi %7,4'ten %7,3'e revize edildi. Böylece, yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 genişledi. Bu dönemde büyümenin kompozisyonunda özel tüketim harcamaları ve yatırım harcamaları öne çıktı. Yıllık büyümenin takvim etkisinden arındırıldığında %5,5'e yükseldiği görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise Türkiye ekonomisi çeyreklik bazda %0,9 ile son yedi çeyreğin en zayıf büyümesini kaydetti. (İş Bankası, Ekim 2018 Raporu).

Şekil 1 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)

Harcamalar Yöntemiyle Büyümeye Katkılar (% puan)

	2017	2018		
	Yıllık	Ç1	Ç2	6 Aylık
Tüketim	**4,4**	**6,5**	**4,8**	**5,6**
Özel	3,7	5,8	3,8	4,7
Kamu	0,7	0,7	1,0	0,8
Yatırım	**2,3**	**2,3**	**1,2**	**1,7**
Stok Değişimi	**0,6**	**2,0**	**-1,7**	**0,0**
Net İhracat	**0,1**	**-3,5**	**1,0**	**-1,1**
İhracat	2,5	0,2	1,0	0,6
İthalat	-2,4	-3,6	-0,1	-1,8
GSYH	**7,4**	**7,3**	**5,2**	**6,2**

Rakamlar yuvarlamalardan ötürü toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK (Son Veri: Ekim,2018).

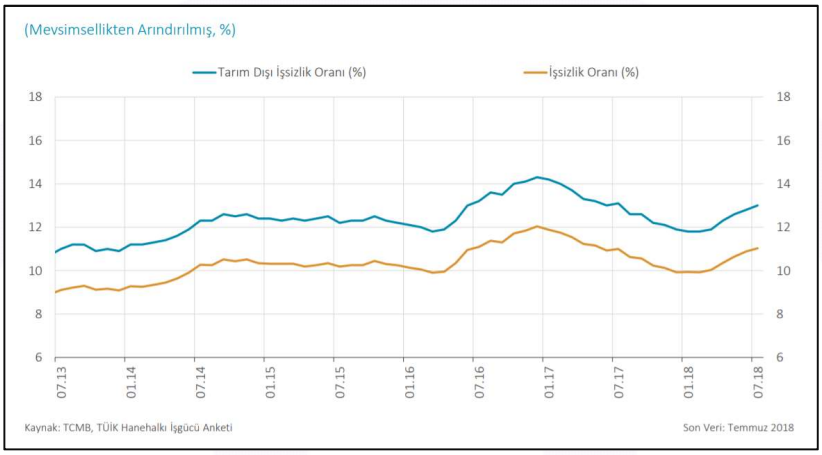
Harcamalar yöntemine göre GSYH incelendiğinde yılın ikinci çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye 4,8 puan katkı sağladığı izleniyor. Bu katkının 3,8 puanı özel tüketim harcamalarından, 1 puanı kamu harcamalarından geliyor. Hanehalkının harcamaları içinde dayanıksız ve yarı dayanıklı tüketim malları öne çıkarken, dayanıklı tüketim malı talebindeki düşüş büyümeyi sınırlandırdı. Önceki iki çeyrekte enerji fiyatlarındaki ve altın ithalatındaki artışlar net ihracatın büyümeyi önemli ölçüde sınırlandırmasına yol açmıştı. Yılın ikinci çeyreğinde ise net ihracat büyümeye 1 puan ile pozitif katkı sağladı. Bu gelişmede, TL'deki değer kaybının da etkisiyle ihracattaki güçlenmenin yanı sıra ithalattaki ivme kaybı rol oynadı. Üretim yöntemine göre GSYH verileri incelendiğinde tarım dışında tüm ana sektörlerin yılın ikinci çeyreğinde büyümeyi desteklediği görülüyor. GSYH içinde önemli paya sahip olan hizmetlerin büyümeye verdiği katkı yılın ikinci çeyreğinde 3,8 puan olurken, inşaat sektörünün katkısı 0,1 puana indi. Bu dönemde tarım sektörü ise büyümeyi 0,1 puan aşağı çekti.

Şekil 2 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.18)

Sanayi üretim endeksi takvim etkisinden arındırılmış verilere göre Temmuz ayında yıllık bazda %5,6 artarak beklentilerin üzerinde büyüdü. Endeksteki yükselişte, imalat sanayii ve madencilik sektöründeki olumlu seyir etkili oldu. İmalat sanayiinde yer alan 24 alt sektörün 18'inde üretimin artması dikkat çekti. Bu dönemde diğer ulaşım araçları ile temel eczacılık ürünlerinin imalatında aktivite hız kazanırken; inşaat sektörü ve dış pazarlardaki gelişmeler nedeniyle belirsizliklerin gündemde olduğu ana metal sanayiinde üretimin gerilediği görüldü. Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2018 yılı Ağustos ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %6,1, imalat sanayi sektörü endeksi %1,2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %2,9 arttı. (TUİK, 2018).

Şekil 3 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TCMB (Son Veri: 11.18)

Mevsimsellikten arındırılmış sektörel istihdam verilerine göre Mayıs 2018 döneminde Ocak 2018 dönemine kıyasla sanayi hariç tüm sektörlerde istihdam azalmıştır. Bu dönemde sanayi istihdamı 19 bin artarken, tarım istihdamı 48 bin, inşaat istihdamı 49 bin, hizmetler istihdamı ise 19 bin kişi azalmıştır. İnşaatta son dört dönemdir gerçekleşen istihdam kayıpları 150 bin kişiyi aşmıştır. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Türkiye'de istihdam edilenlerin sayısı özellikle sanayi ve hizmetler sektörlerinin katkısıyla artış eğilimini korusa da tarım ve inşaat sektörlerinde yaşanan sorunlar nedeniyle yeni iş yaratma kapasitesinin zayıfladığı görülmüştür. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam göstergelerinde Mart ayından bu yana görülen bozuma eğilimi bu dönemde de devam etmiştir. Haziran döneminde mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı % 10,9 olmuştur.

Şekil 4 Fiyat Endeksleri (Yüzde Değişim)

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2017	2018	2017	2018
Aylık	0,65	6,30	0,24	10,88
Yılsonuna Göre	7,29	19,37	9,78	38,96
Yıllık	11,20	24,52	16,28	46,15
Yıllık Ortalama	9,98	13,75	13,26	21,36

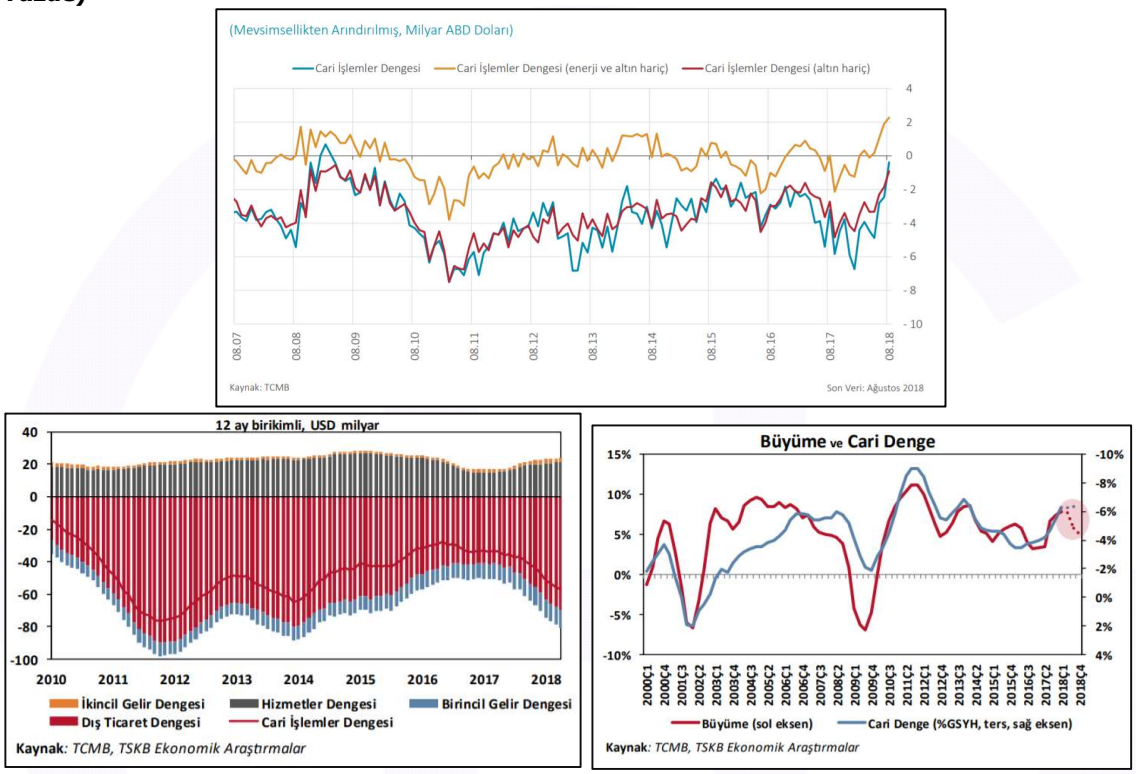
Kaynak: İş Bankası Ekonomi Raporu (Son Veri: 10.18)

Eylül'de TÜFE'deki aylık artış %6,30 ile piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde gerçekleşti. Yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) de Eylül'de aylık bazda %10,88 artarak 2003 bazlı seriye göre ilk kez çift haneli seviyelerde gerçekleşerek hızlı yükselişini sürdürdü. Nisan ayından bu yana artan yıllık tüketici enflasyonu Eylül'de de bu trendini sürdürerek %24,52 oldu. YİÜFE'deki yıllık artış da Eylül ayında %46,15'e ulaştı. Eylül'de tüm ana harcama gruplarında fiyatlar aylık bazda artış kaydetti. Bu dönemde ulaştırma grubu %9,15 oranında artarak ana harcama grupları arasında Eylül ayı enflasyonuna

167 baz puan ile en fazla katkı sağlayan grup oldu. TÜFE sepetinde en yüksek ağırlığa sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler grubu da aylık enflasyonu 149 baz puan yukarı çekerek TÜFE artışına en yüksek ikinci katkıyı yaptı.

TCMB tarafından yakından takip edilen B ve C çekirdek enflasyon göstergelerindeki bozulma Eylül ayında da devam etti. B ve C endekslerindeki yıllık artış bu dönemde sırasıyla %23,71 ve %24,05 seviyesinde gerçekleşti. Öte yandan, bu dönemde mevsimselliğin enflasyon üzerindeki etkisinin sınırlı kaldığı görüldü. Mevsimsel ürünler hariç tutulduğunda aylık TÜFE enflasyonu %6,14'e iniyor. Eylül ayında tüm alt sektörlerin aylık bazda Yİ-ÜFE'yi artırıcı yönde etkilediği görülüyor. Bu dönemde aylık üretici enflasyonuna en yüksek katkıyı 274 baz puan ile elektrik, gaz üretim ve dağıtımı sektörü yaptı.

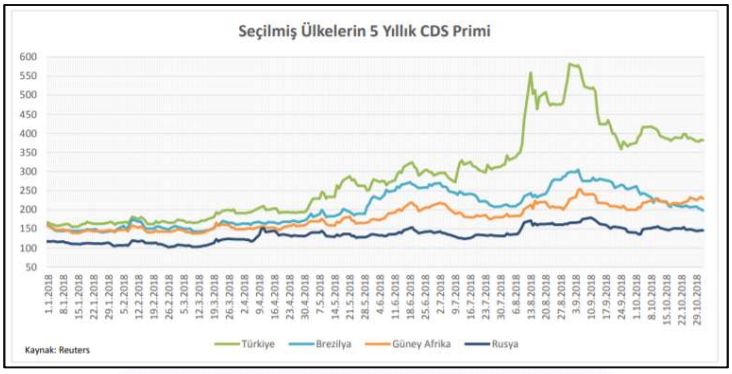
Şekil 5 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TCMB, TSKB (Son Veri: 06.18)

Ağustos ayı enflasyon verilerinin ardından para politikası duruşunu "yeniden şekillendireceğini" belirten TCMB, 13 Eylül'deki toplantısında beklentileri aşan bir adım attı. TCMB, politika faizini 625 baz puan artırarak %24'e yükseltti. Piyasa beklentisi TCMB'nin politika faizini 200- 500 baz puan aralığında yükselteceğine işaret ediyordu. İç talep koşullarındaki yavaşlamaya rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın enflasyon görünümüne yönelik yukarı yönlü risk teşkil ettiğine atıfta bulunan TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırmaya gidildiğini açıkladı. Finansal piyasalarda yaşanan dalgalanma etkilerini orta vadeli beklentilerde hissettiriyor. Merkez Bankası'nın Eylül ayı Beklenti Anketi sonuçlarına göre, piyasaların 2018 yıl sonu için TÜFE enflasyonu ve dolar/TL beklentileri bir önceki aya göre hızlı artarak sırasıyla %19,6 ve 6,59 seviyesinde gerçekleşti. Katılımcıların 2018 yılı için büyüme beklentisi %3,4'e gerilerken, cari açığa yönelik öngörüleri 49,7 milyar dolara indi. Bu yıl adı Yeni Ekonomi Programı (YEP) olarak revize edilen Hükümet'in orta vadeli programı 20 Eylül tarihinde yayımlandı. 2019-2021 yıllarını kapsayan programda fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenme ve bütçe disiplinine yapılan güçlü vurgu dikkat çekti. Programda yer alan makroekonomik göstergelerin genel olarak piyasa beklentileriyle uyumlu olduğu görüldü. Yeni Ekonomi Programı'nda Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyeceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetin hızlanacağı öngörülüyor. Enflasyon tarafında ise tek haneli seviyelere ancak 2020 yılsonunda ulaşması bekleniyor. (İş Bankası Ekonomi Raporu, 2018).

Tablo7 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)



Kaynak: Haftalık Finans Raporu, Mali Piyasalar Dairesi Başkanlığı, Kasım 2018

5.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

5.3.1.1. Türkiye Parakende Sektörü

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul Ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

AVM'lerin kronolojik gelişimine bakıldığında 1995 yılında 12 olan AVM sayısı, 2011 yılında 264'e, 2014 yılında 345'e yükselmiştir. Sektör özelinde araştırmalar yapan kuruluşlara göre 2016 yılında 379 olan AVM sayısının ise 2017 yılı Eylül ayı itibariyle 415'e ulaşmış olmasıyla birlikte 2018 yılında tahmini 463 ve 2019 yılında tahmini 465'e yükseleceği öngörülmektedir. Söz konusu gelişme, 1990'lı ve 2000'li yıllarda yaşanan hızlı büyüme ivmesinin 2020'ye doğru yerini daha stabil bir çizgiye doğru ulaşacağını göstermektedir. Son üç yıllık analizlere bakıldığında ise 2016 ve 2017 yıllarında adet bazında ortalama %15'lik bir büyüme görülürken, 2019 için büyüme oranının %1 dolayında büyüme beklenmektedir.

Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo8 AVM Sınıflandırması

AVM	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence odaklı)	5.000- +

**** Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler***

Colliers İnternational tarafından 2018 yılının ilk yarısı için hazırlanan AVM Sektörü raporunda, 2018 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 396 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 12.331.925m2 büyüklüğündedir. Toplam kiralanabilir alan 2017 yılı sonuna göre %5 oranında artış göstermiştir.

2018 yılsonuna kadar mevcut stoka 660,000m² kiralanabilir alan eklenecektir. 2020 yılsonuna kadar ise 30 ilde, 65 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alan 14.372.000m2 'ye ulaşacaktır. 2018 yılı ilk yarı itibariyle 16 ilde alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %50'sini oluşturmaktadır.

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m²/1.000 kişi)
Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons

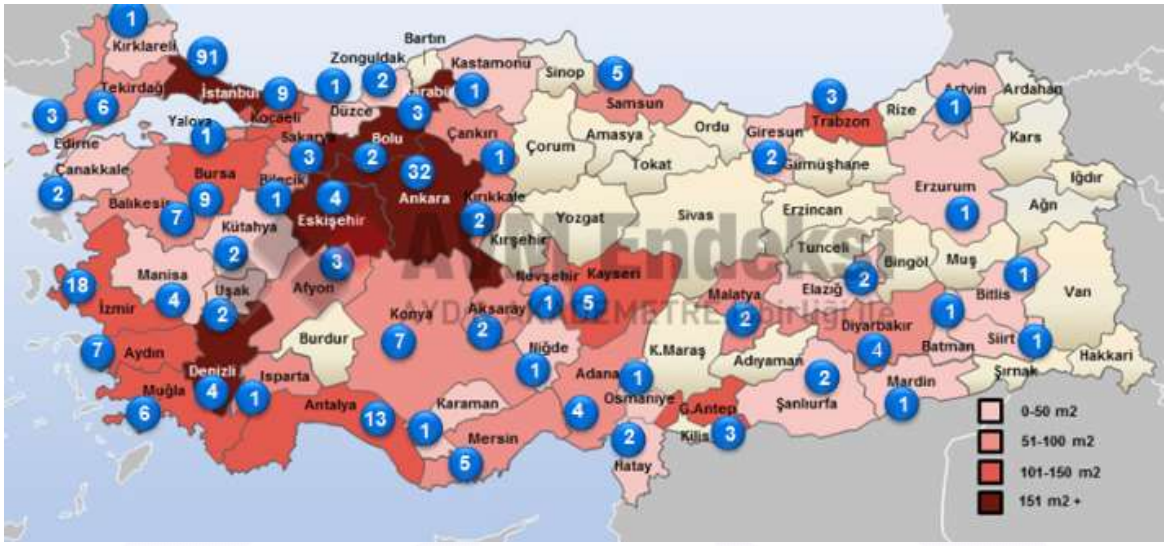
	İller *Cities*	Nüfus *Population*	Mevcut Stok / *Current Stock*				Brüt Kiralanabilir Alan (BKA) m²/1.000 kişi	Gelecek Arz / Future Stock	
			AVM Sayısı *No of Shopping Centers*	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m²) *Total Leasable Area (sqm)*	%	*Gross Leasable Area (GLA) sq m./1,000 persons*	AVM Sayısı / No of Shopping Centers	Toplam Kiralanabilir Alan (m²)/*Total Leasable Area*
1	İstanbul	15.029.231	119	30,1%	4.623.978	37,5%	308	10	347.410
2	Ankara	5.445.026	34	8,6%	1.512.441	12,3%	278	8	276.771
3	Bolu	303.184	3	0,8%	81.200	0,7%	268	0	0
4	Antalya	2.364.396	16	4,0%	519.361	4,2%	220	3	69.500
5	Muğla	938.751	12	3,0%	203.921	1,7%	217	2	24.700
6	Edirne	406.855	4	1,0%	75.678	0,6%	186	0	0
7	Nevşehir	292.365	2	0,5%	49.797	0,4%	170	0	0
8	Eskişehir	860.620	5	1,3%	143.943	1,2%	167	1	15.000
9	Bursa	2.936.803	13	3,3%	486.044	3,9%	166	2	73.000
10	Karabük	244.453	2	0,5%	39.448	0,3%	161	0	0
İlk 10 Şehir Toplamı / Top 10 City Total		28.821.684	210	53,0%	7.735.811	62,7%	268	26	806.381
Türkiye Toplam *Turkey Total*		**80,810,525**	**386**	**100.0%**	**11,955,610**	**100.0%**	**148**	**68**	**2,225,278**

Kaynak / *Source:* Colliers International

Yukarıdaki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Nevşehir ve Karabük illeri dikkat çekmektedir. Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 268m² ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 15. sıradadır.

Son dört yılda Türkiye genelinde alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanlarında yıllık yaklaşık %10 seviyelerinde artış yaşanmıştır. Önümüzdeki 3 yıllık süreçte ise bu artış oranının yıllık %5 seviyelerine inerek yavaşlaması beklenmektedir. Türkiye genelinde toplam alışveriş merkezi kiralanabilir alanının büyük kısmı yerli yatırımcılara aittir.

Tablo9 Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası

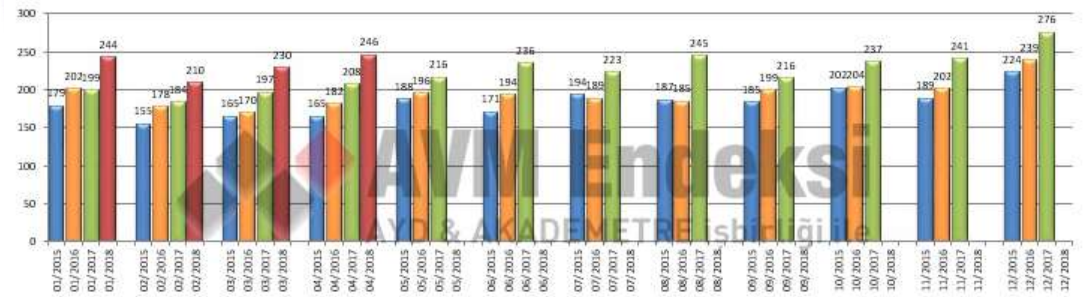


Mayıs 2018 verilerine göre, ziyaret sayısı endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre %3 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

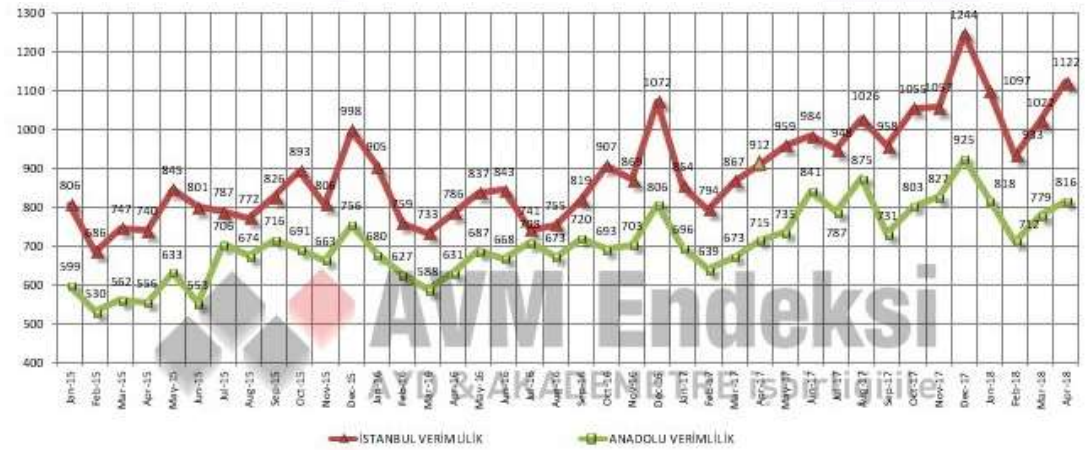
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre; her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2018 Nisan döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 18,3 artış kaydederek 246 puana ulaşmıştır. 2018 Mart döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,7 artış kaydederek 230 puana ulaştı.

Tablo10 Ciro Endeksi Türkiye Geneli (04.06.2018)



Tablo11 Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (04.06.2018)



AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Nisan 2018'de İstanbul'da 1.122 TL, Anadolu'da 816 TL olarak, İstanbul'da 1.122 TL gerçekleşmiştir.

Tablo12 Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (04.06.2018)

Metrekare Verimliliğinde En Yüksek Artış Teknoloji Kategorisinde olmuştur. Nisan ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış teknoloji ve hipermarket kategorisinde yaşanmış. Metrekare verimliliğinde yaşanan artışların sebebinin, Teknoloji kategorisinde kurda yaşanan değişiklikler, hipermarket kategorisindeki değişikliklerin ise yaklaşan Ramazan ayının etkileri olarak gözlenmiştir.

Geçtiğimiz yılın Nisan ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki hipermarket kategorisi metrekare verimliliğinde yüzde 26,8, giyim kategorisi metrekare verimliliğinde yüzde 18,2, ayakkabı kategorisi metrekare verimliliğinde yüzde 15,5, diğer* alanlar kategorisi metrekare verimliliğinde yüzde 15,3 ve yiyecek içecek kategorisi metrekare verimliliğinde ise yüzde 11,8 artış yaşandığı görüldü.

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

Alışveriş Merkezi ziyaret sayısı endeksinde azalma görülmesine rağmen ciro endeksinde artış görülmektedir. Bunun sebebi olarak müşterilerin fiyat olarak daha yüksek ürünleri tercih etmiş olması ve artan enflasyonla birlikte aynı ürünlerdeki fiyat artışının yansıması olarak gösterilebilir.

Son yıllarda internet kullanımının ve genç nüfusun artması ve genç nüfusun teknolojiye olan ilgisi sebebiyle elektronik ticaret (e-ticaret) ve sosyal ticaret (s-ticaret) artış göstermektedir. Alışverişte e-ticaret ve s-ticaret etkisinin artması, alışveriş merkezlerine olan ziyaret sayısındaki düşüşün en önemli sebeplerinden biri olarak değerlendirilebilir.
Klasik perakendeciler açısından bakılacak olursa, yükselen döviz kurları etkisiyle artan kiralar ve maliyetler ile ithal ürünlere uygulanan ilave vergi uygulamaları nedeniyle karlılıklar düşmektedir. Türkiye'de üretim yaptıracak kapasiteye ulaşamayan yabancı markalar bu durumdan daha olumsuz etkilenerek yerel markalar ile rekabette zorlanmaktadır. Bu sebeple, geçtiğimiz dönemde C&A, Debenhams, Douglas, ESSE, GNC, La Senza, River Island ve Top Shop gibi yabancı markalar Türkiye pazarından çıkmıştır.

Öte yandan, Defacto, Koton, LCW ve Penti gibi yerli markalar ise yerli üretime bağlı olarak nispeten düşük maliyetin sağladığı avantajla yurtiçi ve yurtdışı büyüme stratejilerini devam ettirmektedir.
Günümüzde, e-ticaret ve s-ticaret platformlarının toplam perakende hacminde paylarını arttırmasıyla sertleşen rekabet koşullarıyla birlikte; geleneksel perakendecilerin teknolojiyi daha etkin kullanarak ve tüketici verilerini işleyip analiz ederek hedef kitleye doğru şekilde ulaşması önem arz ediyor. E-ticaret ve s-ticaret'in perakende satış kanalları arasındaki payının artmasıyla birlikte ziyaret sayısı azalan alışveriş merkezleri, talebi arttırmaya yönelik olarak yaşam alanlarına

dönüşmeye başlamıştır. Önümüzdeki süreçte ciro ve ziyaret sayısının korunmasında ve arttırılmasında tematik ve sosyal medya ile entegre olabilen alışveriş merkezleri ile kentle bütünleşen cadde alışveriş merkezleri önem kazanacaktır. (Colliers İnternational, Turkey Real Estate Review, 2018 İlk Yarı)

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.503.985	100,00
TOPLAM	**3.236.626**	**100,00**	**4.007.860**	**100,00**	**5.503.985**	**100,00**

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık ¾'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; ¼'ü sanayide, ½'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İl içinde karayolu,

demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

5.4.2. Etimesgut İlçesi

Göksu Göleti kıyılarında yapılan teraslama çalışmaları sırasında bulunan oymataş el aletlerinin gösterdiği gibi Etimesgut, yaklaşık 40.000 yıldır insanlar tarafından yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı Kanunla ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur. 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. Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümdedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir. Ankara metropolünün batı yakasında yer alan ilçede ilk yerleşim gecekondulaşma şeklinde kendini göstermiştir. Kırsal alandan gelen nüfus hareketi ülkenin geniş bir coğrafi alanını kapsamaktadır. Mahalleleri: Ahi Mesut, Alsancak, Altay, Atakent, Ayyıldız, Bağlıca, Bahçekapı, Elvan, Erler, Eryaman, Etiler, Fatih sultan, Göksu, Güzelkent, İstasyon, Kazımkarabekir, Oğuzlar, 30 Ağustos, Piyade, Süvari, Şeker, Şht. Osmanavcı, Şeyhşamil, Topçu, Tunahan, Yavuzselim, Yeşilova, Yapracık'dır.

İlçenin 2018 nüfusu; TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminden elde edilen verilere göre 570,727 kişidir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli biryöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ **GÜÇLÜ YANLAR**

- AVM'nin yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- AVM'nin büyüklük ve konum itibariyle mahalle ölçeğinde hizmet veriyor olması,
- AVM'nin bulunduğu bölgeye yakın sayılabilecek konumda, ana arter üzerinde, kısmen il çapında hizmet veren farklı bir AVM'nin olması,
- AVM içindeki dükkanların bağımsız bölüm ölçeğinde satılmış olması sebebiyle işletme bütünlüğünün sağlanamamış olması,
- AVM' de yönetim bütünlüğünün olmaması nedeniyle kaynaklanan boşluk kayıpları.

❖ **FIRSATLAR**

- Yüksek yoğunluklu ve gelişen bir konut bölgesi içerisinde yer alması,
- Bölgeye metro ile ulaşım olanağının bulunması.

❖ **TEHDİTLER**

- İlin farklı bölgelerinde değerlemeye konu AVM'den daha büyük ölçekli AVM'lerin geliştirilmesi,
- AVM'de yönetim bütünlüğünün olmaması nedeniyle kiracı sirkülasyonunun yüksek olması,
- AVM'de yer alan bağımsız bölümlerin farklı maliklere ait olması nedeni ile ihtiyaca yönelik revizyonların süreçlerinin tamamlanamamaması,
- AVM'de profesyonel bir yönetim bulunmaması nedeniyle optimal bir marka karmasının bulunmaması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır".

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu Göksu AVM; meri imar planı şartlarına göre inşa edilmiş olup halihazırda faaliyette olan bir AVM'dir. Konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım analizi doğrultusunda tarafımızca bir çalışma yapılmamış olup mevcut ticari fonksiyonlu kullanım durumunun verimli kullanım olduğu düşünülmektedir. AVM'deki mülkiyet yapısının farklılık arz etmesi nedeniyle yönetim bütünlüğünün sağlanamamış olduğu ve bu nedenle kiracı sirkülasyonun yüksek olduğu görülmüştür. Konu ana taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı için AVM'de mülkiyet bütünlüğünün sağlanması, yönetimin ve mağaza karmasının tek elden yapılması ayrıca demode hale gelmeye başlamış AVM'nin dekorasyon özelliklerinin yenilenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz aktif bir AVM bünyesinde yer almakta olup bağımsız bölüm bazında satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucu "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile hesaplanmıştır. İkinci yöntem olarak "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" ile de satış değerleri hesaplanmış iki yöntemden elde edilen satış değerlerinin uyumlaştırılması sonucu nihai değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili pazar analizi kapsamında yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık/kiralık ve satılmış/kiralanmış benzer mülkler dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde düzeltmeler yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için satış değeri belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, ulaşılabilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölge Toplu Konut İdaresi tarafından inşa edilmiş bir bölge olup bölgedeki yapılaşma site tarzıdır. Bölgede sitelerin arasında farkı büyüklükte ticari birimler yer almakta olup bölgedeki ticari faaliyet bu alanlarda gerçekleşmektedir. Aşağıdaki emsaller değerleme konusu taşınmazın bulunduğu AVM den ve çevre AVM'lerden seçilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ

NO	İRTİBAT	ALAN (m²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ-TL	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m²)
EMSAL 1	WEC Seçkin Gayrimenkul 0312 282 00 72	35	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 35 m2 alanlı dükkan 590.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. Pazarlık sonucunda 550.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	550.000	15.714
EMSAL 2	Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11	70	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Dolphin AVM'nin yemek katında yer alan, brüt 70 m2 alanlı dükkan 585.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. Pazarlık sonucunda 540.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	540.000	7.714
EMSAL 3	WEC Seçkin Gayrimenkul 0312 282 00 72	135	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Okyanus Plaza AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 135 m2 alanlı dükkan 765.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. Pazarlık sonucunda 700.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	700.000	5.185
EMSAL 4	Marjinal Gayrimenkul 0312 286 86 66	32	Göksu AVM'nin 1. katında yer alan (36 nolu dükkan) brüt 32 m2 alanlı dükkan 900.000 TL'den satılıktır. Pazarlık sonucunda 770.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Aylık 4.500 kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Birim Kira Değeri: 136 TL/m²	770.000	24.063
EMSAL 5	Kiracı Beyanı 0111 111 11 11	35	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan (72 nolu dükkan) brüt 35 m2 alanlı dükkanın 3.000 TL/Ay bedelle kiracısı bulunmaktadır. Ayrıca dükkanın yakın zamanda yaklaşık 500.000 TL bedel ile satın alındığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 85,71 TL/m²	500.000	14.286
EMSAL 6	Arı Gayrimenkul 0505 340 28 36	36	Göksu AVM'nin 2. katında brüt 36 m2 alanlı dükkanın geçen sene 460.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Dükkanda daha önce yaklaşık 2500 TL/ay bedelle kiracısı bulunduğu şuan 2.700 TL/ay bedelle kiralanabileceği iletilmiştir.	460.000	12.778
EMSAL 7	AVM Yönetimi	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, 650.000 TL bedel ile pazarlanan (92 nolu dükkan) brüt 36 m2 alanlı dükkanın 550.000 TL bedel ile satin alındığı bilgisi edinilmiştir. Kiracıdan 3.200 TL/Ay bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 88,89 TL/m²	550.000	15.278
BEYAN	Emlak Ofisi Beyanı 0312 281 28 11	Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede faaliyet gösteren emlak firması yetkilisi ile görüşülmüş olup, Avmde yer alan dükkanların birim m2 değerlerin yaklaşık; 1. katında 20.000-22.000 TL/m2, 2. katında 12.000-15.000 TL/m2, teras katında ise 10.000-13.000 TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.			

NO	İRTİBAT	ALAN (m²)	ÖZELLİKLER	KİRA DEĞERİ-TL/AY	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m²/AY)
EMSAL 1	Arı Gayrimenkul 0312 281 28 11	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 36 m2 alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucu 2.850 TL ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 79,17 TL/m²	2850	79
EMSAL 2	Mal Sahibi 0505 906 60 09)	37	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan brüt 37 m2 alanlı dükkan aylık 3.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucu 2.850 TL ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 77,03 TL/m²	2850	77
EMSAL 3	Kiracı 0546 294 83 39	36	Göksu AVM'nin teras katında yer alan (112 nolu dükkan) brüt 36 m2 alanlı dükkanın aylık 1.900 TL kira getirisi bulunmaktadır. Eski kiracı olması sebebiyle kira getirisi daha düşüktür. Birim Kira Değeri: 53 TL/m²	1900	53
EMSAL 4	Arı Gayrimenkul 0505 340 28 36	116	Göksu AVM'nin teras katında yer alan (113 nolu dükkan) brüt 116 m2 alanlı dükkanın aylık 2.800 TL kira getirisi bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 24.78 TL/m²	2800	24
EMSAL 5	Kiracı Beyanı 0111 111 11 11	55	Göksu AVM'nin 1. katında yer alan (35 nolu dükkan) brüt 55 m2 alanlı dükkanın 6.000 TL/ay bedelle kiracısı bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 109,10 TL/m²	6000	109
EMSAL 6	Kiracı Beyanı 0111 111 11 11	33	Göksu AVM'nin zemin katında yer alan (23 nolu dükkan) brüt 33 m2 alanlı dükkanın 3.000 TL/ay bedelle kiracısı bulunmaktadır. Birim Kira Değeri: 90,91 TL/m²	3000	91
EMSAL 7	Arı Gayrimenkul 0505 340 28 36	36	Göksu AVM'nin 2. katında brüt 36 m2 alanlı dükkanın geçen sene 460.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Dükkanda daha önce yaklaşık 2500 TL/ay bedelle kiracısı bulunduğu şuan 2.700 TL/ay bedelle kiralanabileceği iletilmiştir.	2700	75
EMSAL 8	Mal Sahibi 0541 905 22 88	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan (88 nolu dükkan) brüt 36 m2 alanlı iki cepheli dükkan 3.000 TL/ay bedelle kiralanmaktadır. Pazarlık sonucu 2.500 TL/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Birim Kira Değeri: 76,39 TL/m²	2500	69
EMSAL 9	AVM Yönetimi	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, 650.000 TL bedel ile pazarlanan (92 nolu dükkan) brüt 36 m2 alanlı dükkanın 550.000 TL bedel ile satin alındığı bilgisi edinilmiştir. Kiracıdan 3.200 TL/Ay bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 88,89 TL/m²	3200	89
EMSAL 10	AVM Yönetimi	36	Göksu AVM'nin 2. katında yer alan, brüt 36 m2 alanlı dükkanın 475.000 TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. Kiracıdan, 2.850 TL/Ay bedel ile kiralandığı bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 79.17 TL/m²	2850	79

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde yer alan emsal dükkanların satış değerleri araştırılmış olup fiyat farklarına etken faktörlerin bulundukları katlar, kattaki konumları, büyüklüğü ve cephe özelliklerine bağlı reklam kabiliyetleri olduğu kanaatine varılmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmaz, AVM'de belli bir mülk sahipliğine ulaşmış olan Deniz GYO'nun maliki olduğu taşınmazlara bitişik veya çok yakın konumda olan taşınmazın piyasa değeri belirlenirken sinerji değeri göz önünde bulundurulmuş olup bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

Bu veriler ışığında değerleme konusu taşınmaz için birim satış değeri takdir edilmiş ve emsal karşılaştırma yöntemi ile satış değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo22 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
59	2.KAT	DÜKKAN	30	16.333	490.000

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu çarşı içerisinde edinilen emsallerin kiralık değerleri araştırılmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın kira değerleri takdir edilmiştir. Kiralık dükkan emsalleri 7.3.1.1 başlığında sunulmuştur. Konu taşınmaz; bulundukları kat, kattaki konum, büyüklük, mevcut kullanım fonksiyonu ve cephe özelliği gibi faktörler dikkate alınarak şerefiylendirilmiş, kira değeri analizi bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

Tablo23 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Kira Değeri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BB NİTELİĞİ	ALAN (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²)	*KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
59	2.KAT	DÜKKAN	30	97	2.900

**Değer yuvarlatılmıştır.*

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu çarşı bloklarında edinilen emsallerin satılık ve kiralık değerleri incelenerek elde edilen kapitalizasyon oranları tabloda gösterilmiştir.

Tablo24 Kapitalizasyon Oranları

Emsal No	Kat	Alan, m²	Satılık Değer, TL	Birim Satış Değeri, TL/m²	Kiralık Değer, TL	Birim Kira Değeri, TL/Ay/m²	Kapitalizasyon Oranı (R0)
Emsal 5	2.Katta	35	500.000	14.286	3.000	85,71	0,072
Emsal 6	2.Katta	36	460.000	12.778	2.700	75,00	0,070
Emsal 7	2.Katta	36	550.000	15.278	3.200	88,89	0,070

Yapılan piyasa analizi sonucu Göksu AVM'de düzenli bir alım-satım piyasası oluşmadığından kapitalizasyon oranlarının değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmaz perakende küçük işyeri niteliğinde olup emsal yöntemi ile beraber kira değerlerinin direk gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değer yaklaşımı yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda mülklerin büyüklük vb özelliklerine göre kira birim fiyatlarının ortalamaların **35-115 TL/m²** aralığında ve kapitalizasyon oranının %6,9–%7,2 aralığında olduğu görülmüştür. Kapitalizasyon oranı ortalama **%7** olarak hesaplanmış ve değer tespitinde bu oran kullanılmıştır.

Tablo25 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değeri

B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
59	2.KAT	DÜKKAN	30	2.900	0,07	497.143

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilmekte, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmaktadır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerini belirlemek amacıyla yapılmış olup Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması; AVM niteliğindeki ana taşınmazda konumlu bağımsız bölümün satış ve kira değerlerinin tespiti olup konu parsel üzerinde geliştirme yapılmamıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün tapu kayıtlarında hukuki risk olmadığı gözlemlenmiş olup 4.3.7. başlığında belirtilmiştir.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm olup müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde; "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi ile "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo25 Uyumlaştırılmış Satış Değeri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
59	2. KAT	DÜKKAN	30	490.000	497.143	490.000	38.100

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu olan taşınmaz "Dükkan" niteliğinde bağımsız ünite olup konu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirme hesabı yapılmamıştır.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Konu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazda mevzuat gereği üst başlıklarda detayları verilen gerekli tüm izinleri alınıp kat mülkiyeti tesis edilerek yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu sicilinde dükkan nitelikli olarak kayıtlı olup tapu kayıtlarında ilgili bölümde belirtilen kayıtlar yer almaktadır. Değerleme konusu 59 numaralı bağımsız bölümün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 59 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan takyidatlar incelenmiş olup 59 numaralı bağımsız bölümün G.Y.O. portföyüne binalar başlığı altında alınmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu AVM; konumlu olduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapının fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri, mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Ayrıca ana gayrimenkul dahilinde bulunan bağımsız bölümlerin büyük çoğunluğunun Deniz G.Y.O. 'ya ait olması ve geri kalan bağımsız birimlerin farklı maliklere ait olması nedeni ile işletme ve yenileme süreçlerinde olumsuzluklar yaşanmaktadır. Deniz G.Y.O. mülkiyetinde olmayan gayrimenkullerin edinimi de konu gayrimenkullere pazar değerinin üzerinde bir karşılık ödeyerek mümkün olabilmektedir. Ana gayrimenkulde bulunan bağımsız birimlerin etkin ve verimli ekonomik değerine ulaşabilmesi için işletme ve yenileme süreçlerinin tamamlanması gerektiği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz, AVM'de belli bir mülk sahipliğine ulaşmış olan Deniz GYO'nun maliki olduğu taşınmazlara bitişik veya çok yakın konumda olan taşınmazın piyasa değeri belirlenirken Uluslararası Değerleme Standartları'nda de belirtilen "sinerji değeri" göz önünde bulundurulmuş olup bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. İş bu raporda takdir edilen Pazar değeri, söz konusu gayrimenkulün Deniz G.Y.O. tarafından satın alınması durumundaki sinerji değerini de içermektedir.

Konu gayrimenkulün satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde pazarda son dönem gerçekleşen satış ve kiralama değerleri dikkat alınmış, kira değerlerindeki iniş-çıkışlar eliminize edilmeye çalışılmıştır. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerlerden Emsal Karşılaştıram Yöntemi lehinde uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Sonuç olarak; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 59 bağımsız bölüm numaralı dükkan için güncel pazar değeri, değerleme tarihi itibari ile K.D.V. Hariç **490.000.-TL (Dörtyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Tablo26 Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)
Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 59 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"	**490.000**	**578.200**

**Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.*

Celal Metehan ALBAYRAK
Aktüerya Bilimleri
SPK LİSANS NO: 406902
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI