Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA / ETİMESGUT / ERYAMAN MAHALLESİ / 48147 ADA 1 PARSEL / GÖKSU AVM'DE 46 ADET DÜKKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA

vizyon taşınmaz değerleme ve danışmanlık A.Ş.

RAPOR NO: 2022DGYO-0007
RAPOR TARİHİ: 28.12.2022

KAMIL GÜVENC CICEK

e-imza

Bu belge ******** kimlik numarali KAMIL GÜVENC CICEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 28/12/2022 17:38

METE GÜLBAS

e-imza

Bu belge ******** kimlik numarali METE GÜLBAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 28/12/2022 17:39

UYGUNLUK BEYANI

Bu Rapor ***Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş*** tarafından hazırlanmış olup, rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir.

- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerleme personel tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	02.12.2022 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	:	02.12.2022 – 2022DGYO-0007
RAPORUN KONUSU	:	***Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesinde ve tapunun 48147 ada, 1*** parsel M Blok'ta kayıtlı 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda kira ve piyasa rayiç değerinin tahmin ve takdiridir.
RAPOR TARİH VE NO.	:	28.12.2022 tarih ve DGYO-2022-0007 rapor numarası
DEĞERLEME TARİHİ	:	23.12.2022
SAHİBİ	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Tam)
İMAR DURUMU	:	Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 no.lu plan notlarına göre; TAKS: 0.60, KAKS: 1.80 Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu "Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)" alanında kalmaktadır.
KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI	:	46 adet dükkan toplam alanı 10167,38 m² dir. Detaylı alan bilgisi bakınız "proje alanları" tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	:	46 adet dükkan toplam kira değeri 356.900,00-TL/ay
PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	:	46 adet dükkan KDV hariç toplam değeri 91.125.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	:	Kamil Güvenç ÇİÇEK Şehir Plancısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403967
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Mete GÜLBAŞ Şehir Plancısı/Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400141

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

1.2- Değerleme Tarihi

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerlemesi Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi / Bina Kodu

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı

1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

1.10-Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler

2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik

3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş

3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik

3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

3.7- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

4.3 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

5.1- Genel Veriler

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

5.4- Sektör Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

6.1- Pazar Yaklaşımı

6.2- Gelir Yaklaşımı

6.3- Maliyet Yaklaşımı

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu/Olumsuz Faktörler

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

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

7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

7.5- Kira Değeri Analizi

7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

7.7- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

7.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

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

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

- Taşınmazlara Ait İç/dış Mekan Görselleri
- Taşınmaza Ait Resmi Kurumlardan Alınan ya da Görüntülenen Evraklar (Takyidat Belgesi, Mimari Proje, Kat Planları, Vaziyet Planı, İmar Durumu Belgesi, Çap Krokisi, Kadastro Paftası, İmar Paftası, Yapı Ruhsatları, İskan Belgeleri vb.)
- Taşınmaza Ait Tapu/Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 28.12.2022, Rapor No: 2022-DGYO-0007

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 23.12.2022

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 28.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

Bu raporda herhangi bir revize yapılmamıştır.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesinde ve tapunun 48147 ada 1 parseli, M blokta kayıtlı 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 20, 21, 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 80, 81, 91, 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127 bağımsız bölüm nolu **''dükkan"** vasıflı gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi;

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi, KC Göksu Alışveriş Merkezi No:57 posta adresinde yer almaktadır.

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı;

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Resmi Gazetede yayınlanan 28.05.2013 tarih, 28660 sayılı, "Gayrimenkul Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1)" Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı 34.maddesi kapsamında adil Pazar değerinin ve Pazar kira değeri içeren değerleme raporunun Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler;

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor bilgileri tablodadır;

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
25.12.2020	DGYO-20200004	Hasan Coşkun	Mete Gülbaş	47.070.000-TL
28.12.2021	DGYO-20210003	Kamil Güvenç Çiçek	Mete Gülbaş	48.695.000-TL

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak

aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri ve Pazar Kira değeri talep edilmektedir. Mevcut durum tespitinde yasal izin belgesi alınmış olan kısımları ile yasal izin belgesi alınmamış olan kısımlarla birlikte bir bütün olarak değerinin tespiti yapılması talep edilmiştir.

1.10- Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler;

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") unvanı ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirketin hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Şirketin ana ortağı Denizbank A.Ş.'nin sermayesini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Emirates NBD Bank PJSC (Emirates NBD)'ye aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Deniz GYO, sermayesini nakit olarak arttırarak 150.000.000-TL'den 400.000.000,-TL'ye çıkarmıştır.

Deniz GYO'nun ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	298,883,539 TL	74.72 %
Diğer	101,116,461 TL	25.28 %
Toplam	400,000,000	100.00 %

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

Web: http://www.denizgyo.com.tr

2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerleme raporları hazırlamak, gayrimenkullerle ilgili proje analizi yapmak, fizibilite çalışması yapmak, bölge ve konum araştırması yapmak, en yüksek ve en iyi kullanım değer analizi tespitinde bulunmak, yatırım stratejileri belirlemek ve geliştirmek, yatırım performans değerlemelerinde bulunmak, pazar analizleri ve pazar araştırmaları yapmak, gayrimenkullerin kira rayiç bedellerini tespit etmek, gayrimenkul geliştirme çalışmalarında bulunmak, proje ve yönetim hizmetleri sunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SPK0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile değerleme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı'yla Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketin ödenmiş sermayesi: 1.000.000 TL'dir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağ'ında bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon Şube, Malatya Şube, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde sözleşmeli değerleme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir.

Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

Web: http// www.vizyongd.com , iletişim E-mail; vizyon@vizyongd.com

Tlf; +90 216 445 93 03 – Faks: +90 216 445 95 40

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE İMAR YAPILAŞMA BİLGİLERİ:

3.1- Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

MÜLKİYET DURUMU	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Tahsisli	Diğer (Arsa/Tarla/Bağ/Bahçe. Vs)
		X		

İLİ	Ankara	**ALANI(M^2)**	90.679,00
İLÇESİ	Etimesgut	**B.B. NİTELİĞİ**	Tablo 1
MAHALLE	Eryaman	**ARSA PAYI**	Tablo 1
KÖYÜ	-	**BLOK NO**	Tablo 1
MEVKİİ	-	**KAT NO**	Tablo 1
PAFTA NO	-	**B.B NO**	Tablo 1
ADA NO	48147	**YEVMİYE NO**	Tablo 1
PARSEL NO	1	**CİLT NO**	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI	**SAYFA NO**	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TABLO-1- TAPU BİLGİLERİ

SIRA NO	BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMİYE	ARSA/PAYI	MALİK/HİSSE ORANI	UAVT KODLARI
1	M	ZEMİN	5	DÜKKAN	336/33287	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1541801666
2	M	ZEMİN	6	DÜKKAN	336/33288	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1409806062
3	M	ZEMİN	7	DÜKKAN	336/33289	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1099016410
4	M	ZEMİN	8	DÜKKAN	336/33290	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1419405749
5	M	ZEMİN	9	DÜKKAN	337/33291	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1456904497
6	M	ZEMİN	12	DÜKKAN	337/33294	19.07.2019	25856	25/90679	(*)	1091816650
7	M	ZEMİN	15	DÜKKAN	337/33297	02.07.2014	21976	30/90679	(*)	1456004520
8	M	ZEMİN	20	DÜKKAN	337/33302	02.07.2014	21976	10/90679	(*)	1099616391
9	M	ZEMİN	21	DÜKKAN	336/33303	02.07.2014	21976	172/90679	(*)	1410106056
10	M	1. KAT	25	DÜKKAN	337/33307	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1456304516
11	M	1. KAT	26	DÜKKAN	337/33308	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1426605505
12	M	1. KAT	31	DÜKKAN	337/33313	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1497403145
13	M	1. KAT	32	DÜKKAN	337/33314	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1503102954
14	M	1. KAT	35	DÜKKAN	337/33317	02.07.2014	21976	20/90679	(*)	1523202289
15	M	1. KAT	36	DÜKKAN	337/33318	08.05.2019	16558	15/90679	(*)	1555301215
16	M	1. KAT	37	DÜKKAN	337/33319	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1534601909
17	M	1. KAT	39	DÜKKAN	337/33321	02.07.2014	21976	50/90679	(*)	1093916581
18	M	1. KAT	40	DÜKKAN	337/33322	02.07.2014	21976	50/90679	(*)	1459004428
19	M	1. KAT	41	DÜKKAN	337/33323	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1088816754
20	M	1. KAT	42	DÜKKAN	337/33324	02.07.2014	21976	10/90679	(*)	1102616297
21	M	1. KAT	43	DÜKKAN	337/33325	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1560701037
22	M	1. KAT	44	DÜKKAN	337/33326	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1555001229
23	M	1. KAT	47	DÜKKAN-DEPOLU	337/33329	02.07.2014	21976	150/90679	(*)	1571200680
24	M	2. KAT	49	DÜKKAN	337/33331	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1524402243
25	M	2. KAT	59	DÜKKAN	337/33341	11.07.2014	24869	15/90679	(*)	1498003126
26	M	2. KAT	60	DÜKKAN	337/33342	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1462304310
27	M	2. KAT	61	DÜKKAN	337/33343	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1562800969
28	M	2. KAT	62	DÜKKAN	337/33344	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1562500973
29	M	2. KAT	63	DÜKKAN	337/33345	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1562200988
30	M	2. KAT	65	DÜKKAN	337/33347	07.04.2017	15100	15/90679	(*)	1534001928
31	M	2. KAT	67	DÜKKAN	337/33349	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1484203581
32	M	2. KAT	68	DÜKKAN	337/33350	02.07.2014	21976	40/90679	(*)	1483903595
33	M	2. KAT	69	DÜKKAN	337/33351	02.07.2014	21976	40/90679	(*)	1483603609
34	M	2. KAT	70	DÜKKAN	337/33352	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1468904097
35	M	2. KAT	71	DÜKKAN	337/33353	02.07.2014	21976	10/90679	(*)	1468604101
36	M	2. KAT	79	DÜKKAN	337/33361	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1465604203
37	M	2. KAT	80	DÜKKAN	337/33362	02.07.2014	21976	40/90679	(*)	1465304218
38	M	2. KAT	81	DÜKKAN	337/33363	02.07.2014	27805	40/90679	(*)	1547501476
39	M	2. KAT	91	DÜKKAN	337/33373	09.07.2018	21976	15/90679	(*)	1561301019
40	M	TERAS	116	DÜKKAN	338/33398	02.07.2014	21976	20/90679	(*)	1460804360
41	M	TERAS	121	DÜKKAN	338/33403	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1467104152
42	M	TERAS	122	DÜKKAN	338/33404	09.07.2018	27809	15/90679	(*)	1443104953
43	M	TERAS	123	DÜKKAN	338/33405	19.03.2019	9875	15/90679	(*)	1452104654
44	M	TERAS	125	DÜKKAN	338/33407	15.01.2016	1686	15/90679	(*)	1467704134
45	M	TERAS	126	DÜKKAN	338/33408	02.07.2014	21976	20/90679	(*)	1463504272
46	M	TERAS	127	DÜKKAN	338/33409	02.07.2014	21976	20/90679	(*)	1483303614

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

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki (Takyidat Bilgileri)

16.11.2022 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.
Beyanlar Hanesinde (Tüm bağımsız bölümler üzerinde);
-Beyan: Yönetim Planı: 08.10.2004 (Yev: -, Tarih: -)
-Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yev: 2326 Tarih: 25.01.2008)
-Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 01.10.2009 (Yev: 42900 Tarih: 29.12.2009)
-21 no.lu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 24 Nolu Bağımsız Bölüm İle Birleşti. 14.02.2005 tr. 4975 yev.

3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik;
43 adet gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak;
-36 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 08.05.2019 tarih, 16558 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'' adına tescil edilmiştir.
-59 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 11.07.2019 tarih, 24869 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'' adına tescil edilmiştir.
-123 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 19.03.2019 tarih, 9875 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'' adına tescil edilmiştir.

3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş;

3.4.1- İmar Durum Bilgisi;
Etimesgut Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden yapılan sorgulamada aşağıdaki sözlü bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 46477 ada 1 parselin imar paftasına göre dört tarafı yol olup parselin imar yoluna cepheli olan dört tarafı toplam 1480 m'dir.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Blok		
TAKS	0.60		
KAKS (Emsal)	1.80		
Hmax	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: 15	Yan Cepheler: 10	Arka Cephe: 15
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal inşaat Alanı (m2)	90679,00m2 net parsel		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Türü, Notları Ve Diğer Açıklamalar	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı		

3.4.2- Gayrimenkulün Yasal Kullanımına Dair İzin ve Belgeler;

(Proje, Ruhsat, İskan, Tutanak vb. Dokümanlar)

- Web Tapu Portalında 24.09.2004 tarihli eski kat irtifak projesi ve 26.03.2006 tarihli kat irtifakına esas proje ile Etimesgut Belediyesi'nde, 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli tadilat projesi incelenmiştir. Her iki projede de bağımsız bölüm alan ve sayılarında değişikliğe rastlanmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar kat, alan ve konum olarak projesi ile uyumludur. Ancak mahallinde zemin katta 21 nolu mevcut sinema H aksından bölünerek, iki salon ve oyun alanları ile servis bölümlerinin yaklaşık 2.050 m2 lik kısmı Deniz Bank İletişim Merkezi adıyla Deniz Bank A.Ş. ye kiraya verildiği, iletişim merkezi olarak gerekli fiziki düzenleme ve dekorasyon çalışmaları yapılmıştır. 1. kattaki 39 ve 40 ile 2. kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup, tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda FLO mağazası mevcuttur. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 49 no.lu dükkanda ikamet etmekte olan Kripton Giyim, aynı zamanda 50 no.lu dükkanla birlikte kullanmaktadır. 1.katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır. Mevzuat yönünden bakıldığında bu tip tamir ve tadilatların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Md.4.i ve yine Md.59.1'e göre ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında olması sebebiyle basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olacağından risk oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.
- Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C- D-E-F-G-H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı (tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 22.08.2006 tarih, 330 belge numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış 13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı (kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca 27.02.2015 tarih ve 33 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi M Blok, 128 adet dükkan 39455,90 m² inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 4 kat için verilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana yapı için gerekli tüm izinleri alınmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Mevcut görülen taşınmazlar projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik;

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler;

Parsel üzerindeki yapının denetimi T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.7- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı;

Değerleme konusu 46 adet taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi, Göksu AVM binası içinde yer almaktadır.

4.2- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Selçuklular Caddesi, KC Göksu Alışveriş Merkezi No:57 kapı numaralı AVM binasında yer almaktadır. Düz bir topografik yapıya sahip parsel üzerine inşa edilen binaya ulaşım kolaydır. Tarif olarak: Ankara-Ayaş Karayolundan Sincan istikametinde ilerlerken gelinen Optimum AVM kavşağından sağa dönülerek Orhanbey Caddesine geçilir ve yaklaşık 2 km sonra caddeyi sağ kolda kesen Erzurum Kongresi Caddesine girilir. Yaklaşık 500m sonra sol kolda kalan Selçuklular Caddesine dönülür ve yaklaşık 400m sonra caddenin solunda, Selçuklular Caddesi ile 1. TBMM Caddesinin kesiştiği köşede ve Göksu Parkının karşısında konumlu olan değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Göksu AVM binasına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

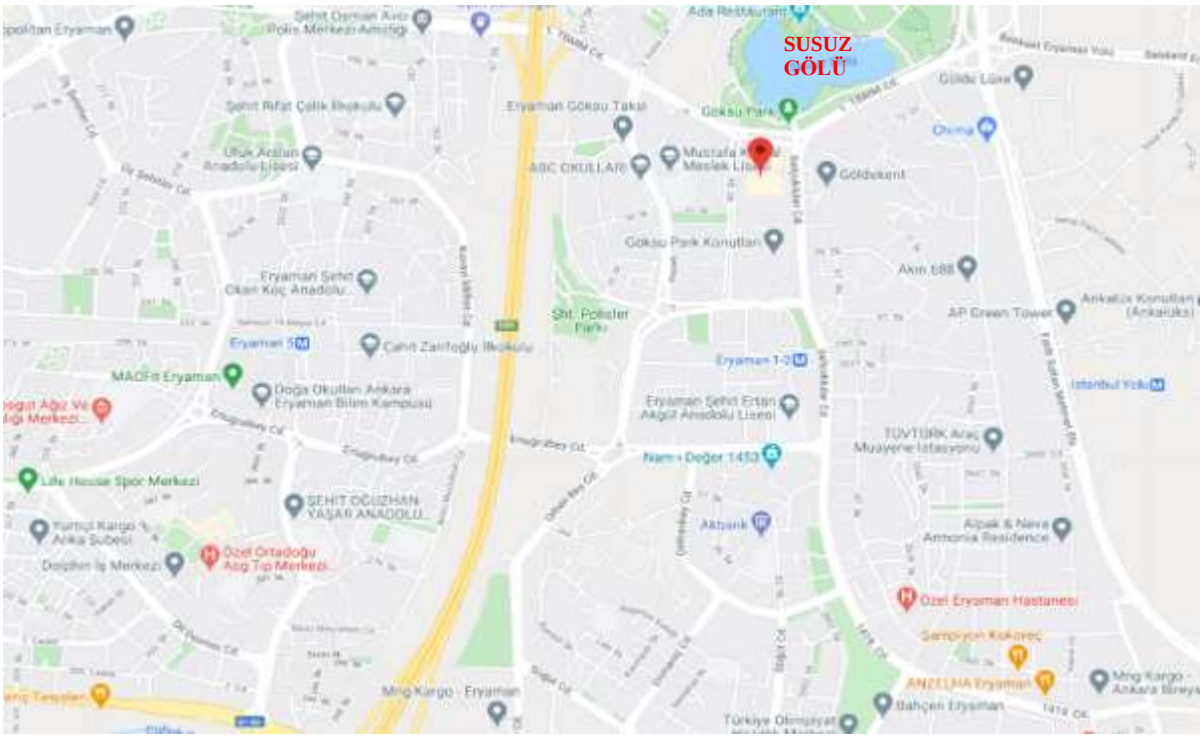
Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı;

Göksu Parkı; 100 m, Çankaya; 25km

Etimesgut Merkez: 6km

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi

Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Yakın Plan Krokisi;

4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Var
Yapı Sınıfı	4 / A	**Hidrofor**	Var
Kullanım Amacı	Ticari Bina	**Asansör**	Var
Isıtma Sistemi	Merkezi Doğalgaz	**Paratoner**	Var
Çatı Tipi	-	**Jeneratör**	Var
Manzarası **(Görüş Analizi)**	-	**Su**	Var
Cephesi	Kompozit levha giydirmeli	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	4. Derece	**Yangın Tesisatı**	Var

Proje Alanları

SIRA	BLOK	KAT NO	B.B. NO	KULLANIM DURUMU (2022)	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m²)		
						DEPO KATI	DÜKKAN KATI	TOPLAM ALAN
1	M	ZEMİN	5	Dia Kuaför	DÜKKAN		35,79	35,79
2	M	ZEMİN	6	Dia Kuaför	DÜKKAN		35,79	35,79
3	M	ZEMİN	7	Dia Kuaför	DÜKKAN		35,79	35,79
4	M	ZEMİN	8	Burger King	DÜKKAN		95,93	95,93
5	M	ZEMİN	9	Burger King	DÜKKAN		95,93	95,93
6	M	ZEMİN	12	Boş	DÜKKAN		38,97	38,97
7	M	ZEMİN	15	Boş	DÜKKAN		122,62	122,62
8	M	ZEMİN	20	Boş	DÜKKAN		14,23	14,23
9	M	ZEMİN	21	Sinema ve Eğ. Mer.	DÜKKAN		1388,00	3438,00
				Denizbank İletişim Merk.			2050,00	
10	M	1. KAT	25	Göksu Optik	DÜKKAN		36,87	36,87
11	M	1. KAT	26	Taşçıoğlu Kuyum.	DÜKKAN		37,19	37,19
12	M	1. KAT	31	Boş	DÜKKAN		36,00	36,00
13	M	1. KAT	32	Boş	DÜKKAN		36,00	36,00
14	M	1. KAT	35	Göksu Kuyumculuk	DÜKKAN		55,00	55,00
15	M	1. KAT	36	Boş	DÜKKAN		32,25	32,25
16	M	1. KAT	37	Vodafone	DÜKKAN		53,44	53,44
17	M	1. KAT	39	FLO	DÜKKAN		385,75	385,75
18	M	1. KAT	40	FLO	DÜKKAN		345,36	345,36
19	M	1. KAT	41	Boş	DÜKKAN		39	39,00
20	M	1. KAT	42	Boş	DÜKKAN		14,23	14,23
21	M	1. KAT	43	Ceviz Kafe	DÜKKAN		34,93	34,93
22	M	1. KAT	44	Ceviz Kafe	DÜKKAN		35,38	35,38
23	M	1. KAT	47	Migros	DÜKKAN-DEPOLU	407,00	2429,00	2836,00
24	M	2. KAT	49	Kripto Giyim	DÜKKAN		36,00	36,00
25	M	2. KAT	59	Turkcell	DÜKKAN		29,60	29,60
26	M	2. KAT	60	Boş	DÜKKAN		36,00	36,00
27	M	2. KAT	61	Boş	DÜKKAN		36,00	36,00

28	M	2. KAT	62	Pierre Cardin-Halı	DÜKKAN		36,00	36,00
29	M	2. KAT	63	Pierre Cardin-Halı	DÜKKAN		111,49	111,49
30	M	2. KAT	65	Boş	DÜKKAN		32,25	32,25
31	M	2. KAT	67	Boş	DÜKKAN		38,97	38,97
32	M	2. KAT	68	FLO	DÜKKAN		385,75	385,75
33	M	2. KAT	69	FLO	DÜKKAN		347,91	347,91
34	M	2. KAT	70	FLO	DÜKKAN		36,73	36,73
35	M	2. KAT	71	Loris Parfüm	DÜKKAN		14,23	14,23
36	M	2. KAT	79	Boş	DÜKKAN		36,73	36,73
37	M	2. KAT	80	Boş	DÜKKAN		347,91	347,91
38	M	2. KAT	81	Boş	DÜKKAN		385,75	385,75
39	M	2. KAT	91	Boş	DÜKKAN		36,12	36,12
40	M	TERAS	116	Boş	DÜKKAN		53,44	53,44
41	M	TERAS	121	Boş	DÜKKAN		38,70	38,70
42	M	TERAS	122	Boş	DÜKKAN		36,00	36,00
43	M	TERAS	123	Bizimköy Restoran	DÜKKAN		36,20	36,20
44	M	TERAS	125	Boş	DÜKKAN		37,80	37,80
45	M	TERAS	126	Boş	DÜKKAN		73,91	73,91
46	M	TERAS	127	Boş	DÜKKAN		53,44	53,44
TOPLAM						**407,00**	**9760,38**	**10167,38**

Değerleme konusu ana taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parselde 90.679 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "Betonarme İş Merkezi Ve 12 Bloktan Oluşan Apartman Ve Arsası" nitelikli olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.

Değerleme konu taşınmazlar; 12 Blok ve 1 AVM'den oluşan KC konutları, M blok dahilinde yer almaktadırlar. Site içerisinde A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L bloklarında konut bulunmakta olup 2 adet blokun her birinde 67 adet, 10 adet blokun her birinde 71 adet bağımsız bölüm olmak üzere 844 adet bağımsız bölüm, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu M blokta ise 128 adet dükkan olmak üzere sitede toplam 972 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu M Blok; bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 2 normal kat + teras katından oluşmaktadır. Toplam brüt 39.455,90 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum katında kapalı otopark alanı, ısı merkezi, jeneratör odası, havalandırma santrali, elektrik pano odası, sığınak ve binaya ait depoları, zemin katında 23 adet dükkan, asma katında asma kat yangın koridoru, 1.katında adet 23 dükkan, 2.katında adet 50 dükkan, teras katında 32 adet dükkan bulunmaktadır. Çarşının 2 adet girişi olup kuzeye bakan ön cephesinden ve güneye bakan arka cephesinden giriş-çıkış sağlanmaktadır. Çarşı ana girişi 1.kat kotu olan kuzeye bakan ön cephesinden sağlanmaktadır. Mimari projesine göre 1.kat olarak projelendirilmiş katı fiziken alışveriş merkezinin ana girişinin de bulunduğu (zemin kat konumlu) kısmıdır. Zemin kat olarak projelendirilmiş kısmı ise alışveriş merkezine ana girişten girildiğinde bodrum kat konumludur. Çarşı içerisinde 1 adet yük asansörü, 2 adet panoramik yolcu asansörü ve her katta 3'er tane olmak üzere toplam 12 tane yürüyen merdiven bulunmaktadır. Merkezi sistem ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik kamera sistemleri ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapıda ısınma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır. Bina dış cephesi kompozit levha giydirmeli olup zeminleri seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavandır.

Zemin katta 21 nolu mevcut sinema H aksından bölünerek, iki salon ve oyun alanları ile servis bölümlerinin yaklaşık 2.050 m2 lik kısmı Deniz Bank İletişim Merkezi adıyla Deniz Bank A.Ş. ye kiraya verildiği, iletişim merkezi olarak gerekli fiziki düzenleme ve dekorasyon çalışmaları yapılmıştır. Birinci kattaki 39 ve 40 ile

2.kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda FLO mağazası mevcuttur. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 49 no.lu dükkanda ikamet etmekte olan Kripton Giyim, aynı zamanda 50 no.lu dükkanla birlikte kullanmaktadır. Birinci katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri;

Bodrum Kat: Isı merkezi, havalandırma santrali, jeneratör odası, elektrik pano odası, sığınak, binaya ait depolar ve kapalı otopark bulunmaktadır. Kapalı otopark zemini dökme beton ve duvarları sıvalı, diğer bölümlerde tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.
Zemin Kat: 1 ile 23 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları, binaya ait depo, 47 no.lu dükkana ait depo bulunmaktadır. Katta tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
Asma Kat: Zemin katta yer alan 21 no.lu dükkana ait 6 adet sinema salonu ve asma kat yangın koridoru bulunmaktadır.
1.Kat: 25 ile 47 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çarşı içi yaya dolaşım koridorları, bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
2.Kat: 48 ile 97 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve çarşı içi yaya dolaşım koridorları, bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
Teras Katı: 98 ile 128 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları ve açık teras alanı bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

5.1- Genel Veriler

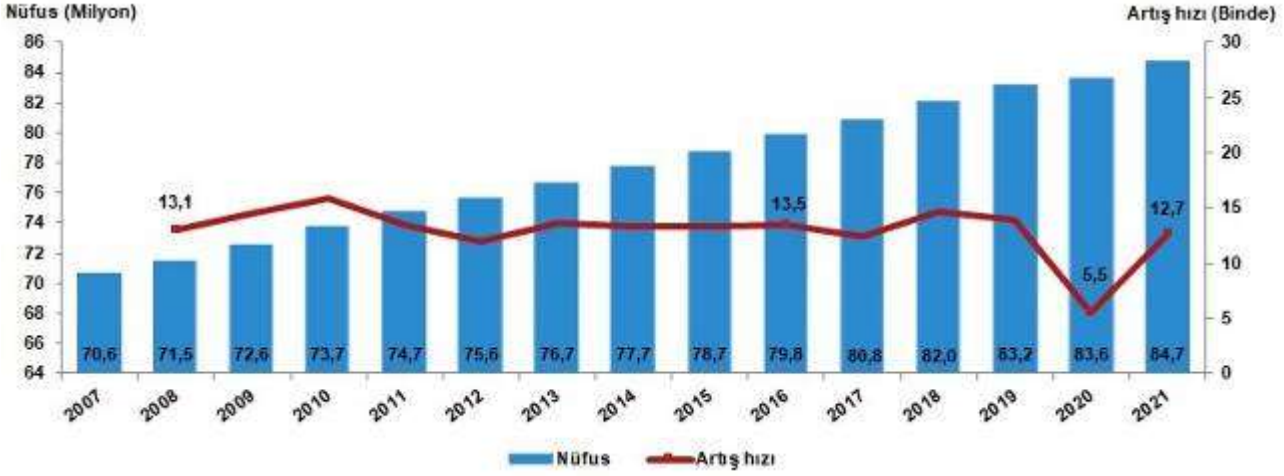
Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Nüfus

ürkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42

milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus[1] bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara İli

26.897 km2'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.
Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Etimesgut İlçesi

Ankara İlinin batısında yer alan Etimesgut ilçesi, Yenimahalle ve Sincan ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Etimesgut Nüfusu 2021 yılına göre 606.472. Bu nüfus, 302.537 erkek ve 303.935 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,88 erkek, %50,12 kadındır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.
İlçedeki kültür varlıklarına örnek teşkil eden Atatürk Çeşmesi 1928 yılından beri ayaktadır. 1925 yılında Mimar Ahmet Burhanetün tarafından yapılan Gazi Tren İstasyonu ile Atatürk'ün İstanbul'a gidiş ve gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut yöresine adını veren Ahi Mesud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerindendir. Ahi Elvan Hazretlerinin türbesi Elvanköy semtinde Elvanköy Camisi avlusundadır.

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

5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık ayında %14 seviyesine çekti ve temmuz ayı itibariyle bu seviyede sabit tuttu. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makro ihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışıyor.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 artarak 150 bin 509 oldu. Konut satışlarında İstanbul 27 bin 998 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 303 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 8 bin 243 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 44 konut ile Ardahan ve 90 konut ile Bayburt oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %81,8 artarak 8 bin 630 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 906 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 2 bin 534 konut satışı ile Antalya ve 428 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,7 artarak 35 bin 383 oldu.

Haziran ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 887 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 987 konut ile İran, 807 konut ile Irak vatandaşları izledi.

TCMB verilerine göre 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 12,4 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artmıştır. Bağımsız gayrimenkul araştırma şirketlerine göre ise Haziran sonu itibariyle konut fiyat endeksi %180 civarında gerçekleşirken, Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 10.000 TL/m2'yi buldu.

Ofis piyasasında İstanbul'da küresel çapta öneme sahip Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Turizm sektöründe Covid-19 salgınının global çapta neredeyse tamamen ortadan kalkmasıyla 2022 yılının ilk 5 ayı 2021 yılının aynı dönemine göre oldukça hareketli geçerek, veriler pandemi öncesi dönem olan 2019 yılına yaklaşmaya başladı. Turizm sektöründe gerçekleşen olumlu gidişatın yılın geri kalanında da devam etmesi bekleniyor.

5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

AVM sektörü; pandemi sonrası ziyaretçi sayısı endeksi 2019 eylül ayında 91 puan iken, 2020 eylül ayında 55 puana düşmüştür. AVM'ler mevcut durumunu muhafaza etmeye çalışıyor. Ticari kira değişikliğini normalleşmeden sonra yapmayı planlıyorlar. Şu anda AVM'ler ve markalar arasında kira sorunu yok. Karma çözümler var. Ciro bazlı kira, kirada indirimler yapılıyor. Herkese de aynı uygulama yok. Açık alandaki restoranlar cirolarını yüzde 150 artırdı. Ama food court'taki yüzde 30'larda gidiyor.

Pandemi döneminde farklı AVM'ler farklı uygulamalara imza atarak, İstanbul'da bazı büyük ölçekli AVM'ler, iş ortaklarına sağladığı kira indirimi uygulamasını 2021 yılı nisan ayına kadar uzattığını duyurdu. Özellikle "15 Mart-30 Haziran tarihleri arasında birçok AVM iş ortaklarından kira almadı. Temmuz, ağustos, eylül ve ekim aylarında ise ödenmesi gereken asgari maktu kira bedellerinde yüzde 50 indirimler uygulandığı görüldü. Bu kira indirimleri 2021 ilk yarısına kadar devam etti, ikinci yarıdan sonra normalleşme dönemiyle birlikte sektör temsilcilerinin ifadeleriyle "uzun süre evde kalan insanların intikam alışverişi" çılgınlığıyla AVM'lere ziyaretçi akını olduğu ve mağazaların beklenen cirolara ulaştığı, doluluk oranlarında kısmen artışlar olduğu sektör temsilcileri tarafından beyan edildi.

JLL Türkiye, 2021 üçüncü çeyreğine ilişkin Türkiye'nin Makroekonomik ve Gayrimenkul Piyasası Verileri Raporu'na göre; 2020'nin üçüncü çeyreğinde 438 olan AVM sayısının 2021'in üçüncü çeyreğinde 445'e yükseldiği görülüyor. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzının ise yeni açılan 3 alışveriş merkezinde 100.000 metrekare toplam kiralanabilir alanın eklenmesiyle 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaştığı belirtiliyor.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçlarına göre bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 93,2 oranında artarak 1057 puana yükseldi. Temmuz 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 79,60 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Temmuz 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 14,0 oranında artış göstererek 1057 puana yükselmiştir.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Temmuz 2022'de İstanbul'da 5.108 TL, Anadolu'da 3.310 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Temmuz 2022'de 4.029 TL olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 8,7'lik bir artış ile 87 puana yükselmiştir.

Temmuz 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Haziran 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 6,0 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

6.1- Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2- Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

İndirgeme Oranı;

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

İndirgeme Oranı (İo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

a. **Risksiz Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşılarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye'de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır.

b. **Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı

(CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır.

6.3- Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Söz konusu sebepten "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)" yöntemleri kullanılıştır. Taşınmazların kat irtifalı ve bağımsız bölüm vasıflı olması sebebiyle değerlemede Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Bölgenin gelişme potansiyelinin olması	Taşınmazın bulunduğu bölgede müşteri potansiyeli dikkate alındığında AVM arzının fazla olması
Selçuklular Caddesindeki araç ve yaya trafiğinin yoğun olması	Dünya geneli etkili olan Covid-19 salgını sebebiyle AVM içi dükkanlarda ticari gelirlerinin düşmüş olması
Çarşının metro güzergahında olması	AVM nin mülkiyet yapısı sebebi ile profesyonel avm yönetimi anlayışının oturtulamaması.
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	**GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER**
AVM'nin yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması	Bölge halkının alışveriş için büyük ölçekli ve daha nitelikli AVM'leri tercih etmesi mahalle ölçeğinde hizmet veren benzer özellikli AVM'leri olumsuz yönde etkilemektedir.
Bölgede yeni inşa edilecek konutlarda yaşamın başlaması ile bölgenin nüfus yoğunluğunun artacak olması	Covid-19 salgını normalleşme adımları sonrası salgının çoğalma ihtimali ile beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi ve AVM'lerin faaliyetlerinin belli bir dönem durdurulma riski vardır.

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsal Krokisi

E1: Taşınmaz ile aynı avm de, 78 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 7.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (7.000 TL/ay / 78 m2 = 89.74-TL/m2/Ay)
Arı Emlak 3122812811

E2: Taşınmaz ile aynı avm de, 34 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 5.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu ve ayrıca 1.500.000 TL bedelle satılık öğrenilmiştir. (5.000 TL / 34 m2 = 147.05-TL/m2/Ay)
Good İnvest Emlak 5527036855

E3: Taşınmaz ile aynı avm de, 70 m2 olduğu beyan edilen teras(yemek katı) kat konumlu dükkan 1.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.250.000 TL / 70 m2 = 17.857-TL/m2)
Remax Note Emlak 5388320314

E4: Taşınmaz ile aynı avm de, 50 m2 olduğu beyan edilen teras (yemek katı) kat konumlu dükkan 2.300 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu ve ayrıca 850.000 TL bedel ilede satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.300 TL/ay / 50 m2 = 46-TL/m2/Ay)
Arı Emlak 3122812811

E5: Taşınmaz ile aynı avm de, 120 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 6.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (6.000 TL/ay / 120 m2 = 50-TL/m2/Ay)
Arı Emlak 3122812811

E6: Taşınmaz ile aynı avm de, 55 m2 olduğu beyan edilen teras (yemek katı) kat konumlu dükkan 2.500 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (2.500 TL/ay / 55 m2 = 45.45-TL/m2/Ay)
Mal Sahibinden 5073051450

E7: Taşınmaz ile aynı avm de, 74 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 2.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.000.000 TL / 74 m2 = 27.027-TL/m2)
Mal Sahibinden 5324467225

E8: Taşınmaz ile aynı avm de, 135 m2 olduğu beyan edilen zemin(giriş altı) kat konumlu dükkana mayıs ayında 2.000.000 TL ekspertiz değeri çıktığı öğrenilmiştir. (2.000.000 TL / 135 m2 = 14.814-TL/m2)
TAÇ Mağza Sorumusu ile sahada yapılan görüşme.

E9: Taşınmaz ile aynı bölgede, Kaşmir AVM içerisinde konumlu, 250 m2 olduğu beyan edilen dükkan 4.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 14.250 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (4.100.000 TL/ 250 m2= 16.400-TL/m2)
Çetinler Emlak 5052587583

E10: Taşınmaz ile aynı bölgede, Santral AVM içerisinde konumlu, 3.090 m2 olduğu beyan edilen market kiracılı dükkan 37.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 120.000 TL/ay+kdv kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (37.000.000 TL/ 3.090 m2 = 11.974-TL/m2)
EMA Emlak 3122404033

E11: Taşınmaz ile aynı bölgede Galerya avm de, 12 m2 olduğu beyan edilen zemin kat konumlu dükkan 385.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (385.000 TL / 12 m2 = 32.083-TL/m2)
Empa Emlak 3122806500

E12: Taşınmaz ile aynı bölgede Kurtuluş İş Merkezinde, 35 m2 olduğu beyan edilen zemin kat konumlu dükkan 525.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (525.000 TL / 35 m2 = 15.000-TL/m2)
Turyap Emlak 3122828582

E13: Taşınmaz ile aynı bölgede, Akcenter AVM içerisinde 1.katta konumlu, 45 m2 olduğu beyan edilen dükkan 435.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 2.000 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (435.000 TL/ 45 m2= 9.666-TL/m2)
Atılım Emlak 3123860929

E14: Taşınmaz ile aynı bölgede, Akcenter AVM içerisinde zemin katta konumlu, 40 m2 olduğu beyan edilen dükkan 620.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 3.000+KDV TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (620.000 TL/ 40 m2= 15.500-TL/m2)
MRT Emlak 5064068166

E15: Taşınmaz ile aynı bölgede, Port AVM içerisinde zemin katta konumlu, 145 m2 olduğu beyan edilen dükkan 3.895.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 15.000 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (3.895.000 TL/ 145 m2= 26.862-TL/m2)
Çetinler Emlak 5052587583

E16: Taşınmaz ile aynı bölgede, Akcenter AVM de, 20 m2 olduğu beyan edilen zemin kat konumlu dükkan 2.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (2.000 TL/ay / 20 m2 = 100.00-TL/m2/Ay)
MRT Emlak 5064068166

E17: Taşınmaz ile aynı bölgede, Dolphin AVM de, 45 m2 olduğu beyan edilen 1.kat konumlu dükkan 4.750 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. (4.750 TL/ay / 45 m2 = 105.55-TL/m2/Ay)
Akayca Emlak 5335408650

E18: Taşınmaz ile aynı bölgede, AVM içerisinde 1.katta konumlu, 125 m2 olduğu beyan edilen dükkan 2.265.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 10.000 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (2.265.000 TL/ 125 m2= 18.120-TL/m2) (2.265.000 TL x 0.80 paz. = 1.810.000 TL (10.000 TL/ay x 12 ay / 1.810.000 TL = ~0.066 Kapt.
Karaoğlu Emlak 3125778577

E19: Taşınmaz ile aynı bölgede, AVM içerisinde zemin katta konumlu, 130 m2 olduğu beyan edilen dükkan 4.200.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 15.000 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (4.200.000 TL/ 130 m2= 32.307-TL/m2) (4.200.000 TL x 0.80 paz. = 3.360.000 TL (15.000 TL/ay x 12 ay / 3.360.000 TL = ~0.054 Kapt.
Karaoğlu Emlak 3125778577

E20: Taşınmaz ile aynı bölgede, Akcenter AVM içerisinde zemin katta konumlu, 40 m2 olduğu beyan edilen dükkan 820.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 3.000 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (820.000 TL/ 40 m2= 20.500-TL/m2) (820.000 TL x 0.80 paz. = 655.000 TL (3.000 TL/ay x 12 ay / 655.000 TL = ~0.055 Kapt.
Fixer Emlak 5064068166

E21: Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu, 600 m2 olduğu beyan edilen dükkan 4.150.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu ve 17.500 TL/ay kira geliri olduğu öğrenilmiştir. (4.150.000 TL/ 600 m2= 6.917-TL/m2) (4.150.000 TL x 0.80 paz. = 3.320.000 TL (17.500 TL/ay x 12 ay / 3.320.000 TL = ~0.063 Kapt.
Emlakmall Emlak 5073779494

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

7.3.1- Maliyet Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Ana taşınmazın tamamı değerlemede söz konusu değildir.

7.3.2- Emsal (Pazar) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Emsal Özet Tablosu;

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m2)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Birim Değeri (TL/m2)
2	Göksu AVM	2.KAT	34	1.500.000	1.200.000	35.294
3	Göksu AVM	TERAS	70	1.250.000	1.000.000	14.285
4	Göksu AVM	TERAS	50	850.000	800.000	16.000
7	Göksu AVM	2.KAT	74	2.000.000	1.800.000	24.324
8	Göksu AVM	Zemin	135	2.000.000	1.800.000	13.333
9	Kaşmir AVM	Zemin	250	4.100.000	3.900.000	15.600
10	Santral AVM	Zemin	3.090	37.000.000	35.000.000	11.326
11	Galeria AVM	Zemin	12	385.000	365.000	30.416
12	Kurtuluş İş Mrk.	Zemin	35	525.000	500.000	14.285
13	Akcenter AVM	1.KAT	45	435.000	410.000	9.111
14	Akcenter AVM	Zemin	40	620.000	600.000	15.000
15	Port AVM	Zemin	145	3.895.000	3.700.000	25.517

Emsal araştırmaları doğrultusunda **21 b.b. no.lu sinema hariç**, **zemin katta olan 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 20 b.b. no.lu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m² değerlerinin 10.000 TL/m² ile 15.000 TL/m² aralığında olacağı**, **kullanım alanı büyük olan 21 b.b. no.lu taşınmazın ise 840-TL/m² olacağı ayrıca 21 nolu b.b. Deniz Bank İletişim Merkezi olarak düzenlenen ofis bölümü için ise 1.700-TL/m2 olacağı kanaatine varılmıştır**.

Birinci katta (ana girişi kapısının ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu katta) olan 25, 26, 31, 32, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44 b.b. no.lu dükkanların kullanım alanın küçük olması sebebiyle birim m² değeri 18.350-TL/m² ile 25.650-TL/m² arasında, 39, 40, 47 b.b. no.lu dükkanların birim m² değeri ise 8.500-TL/m² ila 9.850-TL/m² aralığında alınmıştır.

İkinci katta olan 49, 59, 60, 61, 62, 65, 67, 70, 71, 79, 91 b.b. no.lu dükkanların kullanım alanın küçük olması sebebiyle birim m² değeri 10.950-TL/m² ila 16.400-TL/m² arasında, 63, 68, 69, 80, 81 b.b. no.lu dükkanların birim m² değeri ise 3.400-TL/m² ila 7.350-TL/m² aralığında alınmıştır.
Teras katta olan 116, 121, 122, 123, 125, 126, 127 b.b. no.lu dükkanların birim m² değeri 6.300-TL/m² ila 15.000-TL/m² aralığında alınmıştır.
Değerlemeye konu olan taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri;

Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu:

1-EMSAL KARILAŞTIRMA YÖNTEMİ								
B.B. No	NİTELİĞİ	KULLANIM DURUMU	KAT NO	ALAN (m²)	Birim Değeri (TL/m2)	*Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
5	DÜKKAN	Dia Kuaför	ZEMİN	35,79	14.350	515.000 ₺	54,48	1.950 ₺
6	DÜKKAN	Dia Kuaför	ZEMİN	35,79	14.350	515.000 ₺	54,48	1.950 ₺
7	DÜKKAN	Dia Kuaför	ZEMİN	35,79	14.350	515.000 ₺	54,48	1.950 ₺
8	DÜKKAN	Burger King	ZEMİN	95,93	16.030	1.540.000 ₺	67,76	6.500 ₺
9	DÜKKAN	Burger King	ZEMİN	95,93	16.030	1.540.000 ₺	67,76	6.500 ₺
12	DÜKKAN	Boş	ZEMİN	38,97	19.110	745.000 ₺	74,42	2.900 ₺
15	DÜKKAN	Boş	ZEMİN	122,62	10.220	1.255.000 ₺	39,96	4.900 ₺
20	DÜKKAN	Boş	ZEMİN	14,23	22.260	315.000 ₺	91,36	1.300 ₺
21	DÜKKAN	Sinema ve Eğ. Mer.	ZEMİN	1388,00	1.680	2.330.000 ₺	5,91	8.200 ₺
		Denizbank İletişim		2050,00	2.380	4.880.000 ₺	9,76	20.000 ₺
25	DÜKKAN	Göksu Optik	1. KAT	36,87	27.580	1.015.000 ₺	120,69	4.450 ₺
26	DÜKKAN	Taşçıoğlu Kuyum.	1. KAT	37,19	27.580	1.025.000 ₺	119,66	4.450 ₺
31	DÜKKAN	Boş	1. KAT	36,00	27.580	995.000 ₺	119,44	4.300 ₺
32	DÜKKAN	Boş	1. KAT	36,00	27.580	995.000 ₺	119,44	4.300 ₺
35	DÜKKAN	Göksu Kuyumculuk	1. KAT	55,00	27.510	1.515.000 ₺	109,09	6.000 ₺
36	DÜKKAN	Boş	1. KAT	32,25	33.670	1.085.000 ₺	142,64	4.600 ₺
37	DÜKKAN	Vodafone	1. KAT	53,44	27.300	1.460.000 ₺	108,53	5.800 ₺
39	DÜKKAN	FLO	1. KAT	385,75	11.900	4.590.000 ₺	36,29	14.000 ₺
40	DÜKKAN	FLO	1. KAT	345,36	11.900	4.110.000 ₺	36,34	12.550 ₺
41	DÜKKAN	Boş	1. KAT	39,00	25.690	1.000.000 ₺	94,87	3.700 ₺
42	DÜKKAN	Boş	1. KAT	14,23	27.440	390.000 ₺	119,47	1.700 ₺
43	DÜKKAN	Ceviz Kafe	1. KAT	34,93	35.910	1.255.000 ₺	148,87	5.200 ₺
44	DÜKKAN	Ceviz Kafe	1. KAT	35,38	35.910	1.270.000 ₺	148,39	5.250 ₺
47	DÜKKAN-DEPOLU	Migros	DEPO	407,00	2.240	34.410.000 ₺	7,76	144.200 ₺
			1. KAT	2429,00	13.790		58,05	
49	DÜKKAN	Kripto Giyim	2. KAT	36,00	15.330	550.000 ₺	58,33	2.100 ₺
59	DÜKKAN	Turkcell	2. KAT	29,60	19.880	590.000 ₺	72,64	2.150 ₺
60	DÜKKAN	Boş	2. KAT	36,00	17.150	615.000 ₺	66,67	2.400 ₺
61	DÜKKAN	Boş	2. KAT	36,00	16.660	600.000 ₺	63,89	2.300 ₺
62	DÜKKAN	Pierre Cardin-Halı	2. KAT	36,00	16.310	585.000 ₺	63,89	2.300 ₺
63	DÜKKAN	Pierre Cardin-Halı	2. KAT	111,49	10.290	1.145.000 ₺	40,36	4.500 ₺
65	DÜKKAN	Boş	2. KAT	32,25	15.610	505.000 ₺	62,02	2.000 ₺
67	DÜKKAN	Boş	2. KAT	38,97	15.330	595.000 ₺	61,59	2.400 ₺
68	DÜKKAN	FLO	2. KAT	385,75	7.280	2.810.000 ₺	29,81	11.500 ₺
69	DÜKKAN	FLO	2. KAT	347,91	7.280	2.535.000 ₺	29,89	10.400 ₺
70	DÜKKAN	FLO	2. KAT	36,73	17.780	655.000 ₺	63,98	2.350 ₺
71	DÜKKAN	Loris Parfüm	2. KAT	14,23	22.960	325.000 ₺	94,87	1.350 ₺
79	DÜKKAN	Boş	2. KAT	36,73	15.470	570.000 ₺	57,17	2.100 ₺
80	DÜKKAN	Boş	2. KAT	347,91	4.900	1.705.000 ₺	19,40	6.750 ₺
81	DÜKKAN	Boş	2. KAT	385,75	4.760	1.835.000 ₺	19,57	7.550 ₺
91	DÜKKAN	Boş	2. KAT	36,12	22.680	820.000 ₺	91,36	3.300 ₺
116	DÜKKAN	Boş	TERAS	53,44	21.000	1.120.000 ₺	84,21	4.500 ₺
121	DÜKKAN	Boş	TERAS	38,70	10.500	405.000 ₺	36,18	1.400 ₺
122	DÜKKAN	Boş	TERAS	36,00	10.500	380.000 ₺	36,11	1.300 ₺
123	DÜKKAN	Bizimköy Restoran	TERAS	36,20	10.500	380.000 ₺	46,96	1.700 ₺
125	DÜKKAN	Boş	TERAS	37,80	10.500	395.000 ₺	37,04	1.400 ₺
126	DÜKKAN	Boş	TERAS	73,91	8.820	650.000 ₺	31,12	2.300 ₺
127	DÜKKAN	Boş	TERAS	53,44	11.060	590.000 ₺	41,17	2.200 ₺
TOPLAM						**89.625.000 ₺**		**356.900 ₺**

(*) Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu "Satış Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 5.000-TL ve katlarına, "Aylık Kira Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 50-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.3.3- Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında nihai değer takdirinde dükkanların sabit ve düzenli gelir getirmeleri sebebiyle Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m2)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kapitalizasyon Oranı
1	Göksu AVM	2.	78	-	-	7.000	
2	Göksu AVM	2.	34	1.500.000	1.200.000	5.000	**0,050**
4	Göksu AVM	Teras	50	850.000	600.000	2.300	**0,046**
5	Göksu AVM	2.	120	-	-	6.000	
6	Göksu AVM	Teras	55	-	-	2.500	
9	Kaşmir AVM	Zemin	250	4.100.000	4.000.000	14.250	**0,042**
10	Santral AVM	Zemin	3.090	37.000.000	35.000.000	120.000	**0,041**
12	Akcenter AVM	Zemin	45	435.000	410.000	2.000	**0,058**
15	Port AVM	Zemin	145	3.895.000	3.700.000	15.000	**0,048**
16	Akcenter AVM	Zemin	20	-	-	2.000	
17	Dolphin AVM	1.	45	-	-	4.750	

Taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış gayrimenkuller dikkate alınmıştır. Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlenirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır.

Bölgede yapılan emsaller ışığında değerleme konusu taşınmazların **kapitalizasyon oranı 0.047 (~%4.70) olarak öngörülmüştür.**

Direkt Gelir Kapitalizasyonu yönteminde vergi öncesi yıllık net gelirin, gelir oranına bölünmesi ile değere ulaşılır.

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

2- DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ							
B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	*Gelir Yöntemi Değeri (TL)
5	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	23.400 ₺	0,047	500.000 ₺
6	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	23.400 ₺	0,047	500.000 ₺
7	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	23.400 ₺	0,047	500.000 ₺
8	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	6.500 ₺	78.000 ₺	0,047	1.660.000 ₺
9	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	6.500 ₺	78.000 ₺	0,047	1.660.000 ₺
12	DÜKKAN	ZEMİN	38,97	2.900 ₺	34.800 ₺	0,047	740.000 ₺
15	DÜKKAN	ZEMİN	122,62	4.900 ₺	58.800 ₺	0,047	1.250.000 ₺
20	DÜKKAN	ZEMİN	14,23	1.300 ₺	15.600 ₺	0,047	330.000 ₺
21	DÜKKAN	ZEMİN	1388,00	8.200 ₺	98.400 ₺	0,047	2.095.000 ₺
			2050,00	20.000 ₺	240.000 ₺	0,047	5.105.000 ₺
25	DÜKKAN	1. KAT	36,87	4.450 ₺	53.400 ₺	0,047	1.135.000 ₺
26	DÜKKAN	1. KAT	37,19	4.450 ₺	53.400 ₺	0,047	1.135.000 ₺
31	DÜKKAN	1. KAT	36,00	4.300 ₺	51.600 ₺	0,047	1.100.000 ₺
32	DÜKKAN	1. KAT	36,00	4.300 ₺	51.600 ₺	0,047	1.100.000 ₺
35	DÜKKAN	1. KAT	55,00	6.000 ₺	72.000 ₺	0,047	1.530.000 ₺
36	DÜKKAN	1. KAT	32,25	4.600 ₺	55.200 ₺	0,047	1.175.000 ₺
37	DÜKKAN	1. KAT	53,44	5.800 ₺	69.600 ₺	0,047	1.480.000 ₺
39	DÜKKAN	1. KAT	385,75	14.000 ₺	168.000 ₺	0,047	3.575.000 ₺
40	DÜKKAN	1. KAT	345,36	12.550 ₺	150.600 ₺	0,047	3.205.000 ₺
41	DÜKKAN	1. KAT	39,00	3.700 ₺	44.400 ₺	0,047	945.000 ₺
42	DÜKKAN	1. KAT	14,23	1.700 ₺	20.400 ₺	0,047	435.000 ₺
43	DÜKKAN	1. KAT	34,93	5.200 ₺	62.400 ₺	0,047	1.330.000 ₺
44	DÜKKAN	1. KAT	35,38	5.250 ₺	63.000 ₺	0,047	1.340.000 ₺
47	DÜKKAN-DEPOLU	1. KAT	2836,00	144.200 ₺	1.730.400 ₺	0,047	36.815.000 ₺
49	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.100 ₺	25.200 ₺	0,047	535.000 ₺
59	DÜKKAN	2. KAT	29,60	2.150 ₺	25.800 ₺	0,047	550.000 ₺
60	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.400 ₺	28.800 ₺	0,047	615.000 ₺
61	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.300 ₺	27.600 ₺	0,047	585.000 ₺
62	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.300 ₺	27.600 ₺	0,047	585.000 ₺
63	DÜKKAN	2. KAT	111,49	4.500 ₺	54.000 ₺	0,047	1.150.000 ₺
65	DÜKKAN	2. KAT	32,25	2.000 ₺	24.000 ₺	0,047	510.000 ₺
67	DÜKKAN	2. KAT	38,97	2.400 ₺	28.800 ₺	0,047	615.000 ₺
68	DÜKKAN	2. KAT	385,75	11.500 ₺	138.000 ₺	0,047	2.935.000 ₺
69	DÜKKAN	2. KAT	347,91	10.400 ₺	124.800 ₺	0,047	2.655.000 ₺
70	DÜKKAN	2. KAT	36,73	2.350 ₺	28.200 ₺	0,047	600.000 ₺
71	DÜKKAN	2. KAT	14,23	1.350 ₺	16.200 ₺	0,047	345.000 ₺
79	DÜKKAN	2. KAT	36,73	2.100 ₺	25.200 ₺	0,047	535.000 ₺
80	DÜKKAN	2. KAT	347,91	6.750 ₺	81.000 ₺	0,047	1.725.000 ₺
81	DÜKKAN	2. KAT	385,75	7.550 ₺	90.600 ₺	0,047	1.930.000 ₺
91	DÜKKAN	2. KAT	36,12	3.300 ₺	39.600 ₺	0,047	845.000 ₺
116	DÜKKAN	TERAS	53,44	4.500 ₺	54.000 ₺	0,047	1.150.000 ₺
121	DÜKKAN	TERAS	38,70	1.400 ₺	16.800 ₺	0,047	355.000 ₺
122	DÜKKAN	TERAS	36,00	1.300 ₺	15.600 ₺	0,047	330.000 ₺
123	DÜKKAN	TERAS	36,20	1.700 ₺	20.400 ₺	0,047	435.000 ₺
125	DÜKKAN	TERAS	37,80	1.400 ₺	16.800 ₺	0,047	355.000 ₺
126	DÜKKAN	TERAS	73,91	2.300 ₺	27.600 ₺	0,047	585.000 ₺
127	DÜKKAN	TERAS	53,44	2.200 ₺	26.400 ₺	0,047	560.000 ₺
TOPLAM					**4.282.800 ₺**		**91.125.000 ₺**

(*) Gelir İndirgeme Yaklaşımı Değer tablosu "Gelir Yöntemi Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 5.000-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup, **AVM kira gelirlerindeki sabit kalma ve fazla artış olmaması sebebiyle Gelir Yaklaşımı Yönteminden elde edilen toplam 91.125.000-TL değer, taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.**

7.5- Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmazlar için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir.

Her bir dükkanın ayrı ayrı kira değerlerini gösteren liste, yukarıda sayfa 31 de (2-Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi) tablosunda gösterilmiştir.

Buna göre **46 adet bağımsız bölümün** toplam **net kira bedeli aylık 356.900.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

(*) "Aylık Kira Değeri" sütunu ile ulaşılan değerler 50-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Değerlenen taşınmazlar Gayrimenkul projesi olmaması sebebiyle proje değerlemesi ile ilgili asgari bilgilere yer verilmemiştir.

7.7- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların imar planındaki fonksiyonu ve kullanım amacı dikkate alındığında, ticari çarşı binası olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

7.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin III-48.1 Sayılı Tebliğ'in MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) bendinde: "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Hükmü çerçevesinde incelendiğinde; mahallinde 1. kattaki 39 ve 40 ile 2. kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup, tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda FLO ayakkabı mağazası olarak kullanılmaktadır. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup, 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 20 no.lu dükkan boş olup, daha önce bitişiğindeki 19 no.lu dükkanla birlikte geçmiş yıllarda Vodafone kullanılmaktaydı. 49 no.lu dükkanda ikamet etmekte olan Kripton Giyim, aynı zamanda 50 no.lu dükkanla birlikte kullanmaktadır. 67 no.lu dükkanda ikamet etmekte olan Brillant, aynı zamanda 66 no.lu dükkanla birlikte kullanmaktadır. 1.katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, Ceviz Kafe tarafından kullanılmaktadır. Teras katta 116 bağımsız bölüm numaralı dükkan geçen sene Mado Cafe iken, halihazırda boş vaziyettedir. Teras katında Ceviz Cafe ve eskiden Mado Cafenin kullandığı hafif malzemedenyapılmış kapalı oturma alanları bulunmaktadır. Söz konusu uygulamalar ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemediği, yüksek kira getirisi elde etmek ve efektif kullanım sağlamak amacıyla yapıldığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Md.4.i ve yine Md.59.1'e göre "ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında olması" sebebiyle basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olacağından risk oluşturmayacağı ve portföye alınmasında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

MADDE 22. b), c) ve J) fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin belgesinin alınarak kat mülkiyeti tesis edildiği, değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığı, Kat Mülkiyeti ve Yönetim Planı beyanının mevzuat gereği konulmasının zorunlu olduğu, mülkiyet ile ilgili bir kısıtlama ve devredilmesinde bir sakınca olmadığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarına engel bir durum teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu Göksu AVM içinde Mart 2020 den sonra ülkemizde görülmeye başlayan Covıd 19 salgını sonrasında ülke genelinde alınan kısıtlamalar sonrası ziyaretçi sayılarında azalma ve boş dükkan sayısında artış gözlenmiştir. Salgın etkisi ile son 1 yılda AVM içerinde bulunan market vb. sektörlerde faaliyet gösteren dükkan kiralarında fazla artış olmamış, sinema, giyim, kozmetik, yemek vb. sektörlerde faaliyet gösteren dükkan kiralarının sabit kaldığı veya düşüş eğiliminde olduğu gözlenmiştir. Ancak 2022 ilk yarısından sonra bu sürecin tamamlandığı öngörülmüştür. Tüm bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın değer takdirinde gelir yöntemi kullanılmıştır.

8.2- Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların nihai değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme Tablosu aşağıda yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

NİHAİ DEĞER TABLOSU (DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN YÖNTEM: GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ)								
B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
5	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	2.301 ₺	500.000 ₺	590.000 ₺	163.918 ₺
6	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	2.301 ₺	500.000 ₺	590.000 ₺	163.918 ₺
7	DÜKKAN	ZEMİN	35,79	1.950 ₺	2.301 ₺	500.000 ₺	590.000 ₺	163.918 ₺
8	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	6.500 ₺	7.670 ₺	1.660.000 ₺	1.958.800 ₺	439.359 ₺
9	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	6.500 ₺	7.670 ₺	1.660.000 ₺	1.958.800 ₺	439.359 ₺
12	DÜKKAN	ZEMİN	38,97	2.900 ₺	3.422 ₺	740.000 ₺	873.200 ₺	178.483 ₺
15	DÜKKAN	ZEMİN	122,62	4.900 ₺	5.782 ₺	1.250.000 ₺	1.475.000 ₺	561.600 ₺
20	DÜKKAN	ZEMİN	14,23	1.300 ₺	1.534 ₺	330.000 ₺	389.400 ₺	65.173 ₺
21	DÜKKAN	ZEMİN	1388,00	8.200 ₺	9.676 ₺	2.095.000 ₺	2.472.100 ₺	6.357.040 ₺
			2050,00	20.000 ₺	23.600 ₺	5.105.000 ₺	6.023.900 ₺	9.389.000 ₺
25	DÜKKAN	1. KAT	36,87	4.450 ₺	5.251 ₺	1.135.000 ₺	1.339.300 ₺	168.865 ₺
26	DÜKKAN	1. KAT	37,19	4.450 ₺	5.251 ₺	1.135.000 ₺	1.339.300 ₺	170.330 ₺
31	DÜKKAN	1. KAT	36,00	4.300 ₺	5.074 ₺	1.100.000 ₺	1.298.000 ₺	164.880 ₺
32	DÜKKAN	1. KAT	36,00	4.300 ₺	5.074 ₺	1.100.000 ₺	1.298.000 ₺	164.880 ₺
35	DÜKKAN	1. KAT	55,00	6.000 ₺	7.080 ₺	1.530.000 ₺	1.805.400 ₺	251.900 ₺
36	DÜKKAN	1. KAT	32,25	4.600 ₺	5.428 ₺	1.175.000 ₺	1.386.500 ₺	147.705 ₺
37	DÜKKAN	1. KAT	53,44	5.800 ₺	6.844 ₺	1.480.000 ₺	1.746.400 ₺	244.755 ₺
39	DÜKKAN	1. KAT	385,75	14.000 ₺	16.520 ₺	3.575.000 ₺	4.218.500 ₺	1.766.735 ₺
40	DÜKKAN	1. KAT	345,36	12.550 ₺	14.809 ₺	3.205.000 ₺	3.781.900 ₺	1.581.749 ₺
41	DÜKKAN	1. KAT	39,00	3.700 ₺	4.366 ₺	945.000 ₺	1.115.100 ₺	178.620 ₺
42	DÜKKAN	1. KAT	14,23	1.700 ₺	2.006 ₺	435.000 ₺	513.300 ₺	65.173 ₺
43	DÜKKAN	1. KAT	34,93	5.200 ₺	6.136 ₺	1.330.000 ₺	1.569.400 ₺	159.979 ₺
44	DÜKKAN	1. KAT	35,38	5.250 ₺	6.195 ₺	1.340.000 ₺	1.581.200 ₺	162.040 ₺
47	DÜKKAN-I	1. KAT	2836,00	144.200 ₺	170.156 ₺	36.815.000 ₺	43.441.700 ₺	12.988.880 ₺
49	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.100 ₺	2.478 ₺	535.000 ₺	631.300 ₺	164.880 ₺
59	DÜKKAN	2. KAT	29,60	2.150 ₺	2.537 ₺	550.000 ₺	649.000 ₺	135.568 ₺
60	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.400 ₺	2.832 ₺	615.000 ₺	725.700 ₺	164.880 ₺
61	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.300 ₺	2.714 ₺	585.000 ₺	690.300 ₺	164.880 ₺
62	DÜKKAN	2. KAT	36,00	2.300 ₺	2.714 ₺	585.000 ₺	690.300 ₺	164.880 ₺
63	DÜKKAN	2. KAT	111,49	4.500 ₺	5.310 ₺	1.150.000 ₺	1.357.000 ₺	510.624 ₺
65	DÜKKAN	2. KAT	32,25	2.000 ₺	2.360 ₺	510.000 ₺	601.800 ₺	147.705 ₺
67	DÜKKAN	2. KAT	38,97	2.400 ₺	2.832 ₺	615.000 ₺	725.700 ₺	178.483 ₺
68	DÜKKAN	2. KAT	385,75	11.500 ₺	13.570 ₺	2.935.000 ₺	3.463.300 ₺	1.766.735 ₺
69	DÜKKAN	2. KAT	347,91	10.400 ₺	12.272 ₺	2.655.000 ₺	3.132.900 ₺	1.593.428 ₺
70	DÜKKAN	2. KAT	36,73	2.350 ₺	2.773 ₺	600.000 ₺	708.000 ₺	168.223 ₺
71	DÜKKAN	2. KAT	14,23	1.350 ₺	1.593 ₺	345.000 ₺	407.100 ₺	65.173 ₺
79	DÜKKAN	2. KAT	36,73	2.100 ₺	2.478 ₺	535.000 ₺	631.300 ₺	168.223 ₺
80	DÜKKAN	2. KAT	347,91	6.750 ₺	7.965 ₺	1.725.000 ₺	2.035.500 ₺	1.593.428 ₺
81	DÜKKAN	2. KAT	385,75	7.550 ₺	8.909 ₺	1.930.000 ₺	2.277.400 ₺	1.766.735 ₺
91	DÜKKAN	2. KAT	36,12	3.300 ₺	3.894 ₺	845.000 ₺	997.100 ₺	165.430 ₺
116	DÜKKAN	TERAS	53,44	4.500 ₺	5.310 ₺	1.150.000 ₺	1.357.000 ₺	244.755 ₺
121	DÜKKAN	TERAS	38,70	1.400 ₺	1.652 ₺	355.000 ₺	418.900 ₺	177.246 ₺
122	DÜKKAN	TERAS	36,00	1.300 ₺	1.534 ₺	330.000 ₺	389.400 ₺	164.880 ₺
123	DÜKKAN	TERAS	36,20	1.700 ₺	2.006 ₺	435.000 ₺	513.300 ₺	165.796 ₺
125	DÜKKAN	TERAS	37,80	1.400 ₺	1.652 ₺	355.000 ₺	418.900 ₺	173.124 ₺
126	DÜKKAN	TERAS	73,91	2.300 ₺	2.714 ₺	585.000 ₺	690.300 ₺	338.508 ₺
127	DÜKKAN	TERAS	53,44	2.200 ₺	2.596 ₺	560.000 ₺	660.800 ₺	244.755 ₺
TOPLAM			10167,4	356.900 ₺	421.142 ₺	91.125.000 ₺	107.527.500 ₺	46.566.600 ₺

46 Adet Taşınmazın KDV Hariç Piyasa Değeri	**91.125.000,-TL (DoksanBirMilyonYüzYirmiBeşBinTürkLirası)**
46 Adet Taşınmazın KDV dahil (%18) Piyasa Değeri	**107.527.500,-TL (YüzYediMilyonBeşYüzYirmiYediBinBeşYüzTürkLirası)**

**08.12.2022 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 18,62-TL, Satış: 18,65 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO alış kuru, 1EUR=19,57 TL, satış kuru verileri baz alındığında, 1 EURO =19,61-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.*

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Adı Soyadı: Kamil Güvenç ÇİÇEK Meslek; Şehir Plancısı Üniversite; Gazi Üniversitesi, Tecrübe; 9 yıl SPK Lisans No: 403967 KAMİL GÜVENÇ ÇİÇEK Dijital olarak imzalayan KAMİL GÜVENÇ ÇİÇEK Tarih: 2022.12.28 18:00:38 +03'00'	Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 24 yıl SPK Lisans No:400141 METE GÜLBAŞ Dijital olarak imzalayan METE GÜLBAŞ Tarih: 2022.12.28 17:53:09 +03'00'