



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GYO A.Ş.

ANKARA İLİ, ETİMESGUT İLÇESİ, ERYAMAN MAH.
48147 ADA 1 PARSEL NUMARALI
GÖKSU AVİM'DE KONUMLU 18 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
DÜKKAN

23_400_108

13.04.2023



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	13
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	14
5.3. AVM SEKTÖRÜ.....	15
5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	18
5.4. BÖLGE VERİLERİ	21
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	23
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	23
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	23
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	27
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	27
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	31
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	31
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ	
DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	31
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
11. SERTİFİKASYONLAR	54

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporla 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 menfaaımız ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul 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 değerlendirme 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 taşınmazlar mahallinde Celal Metehan ALBAYRAK tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Celal Metehan ALBAYRAK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcısı Ayşe Nur Erdoğan ve Emin Can Ergül araştırma sürecinde destek olmuştur.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP 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 konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen 18 bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme raporunu olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizde daha önce değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: C. Metehan ALBAYRAK Aktüer 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. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak tabu belgeleri müşteri tarafından sağlanmadığından rapora eklenememiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 23_400_108
SÖZLEŞME TARİHİ	: 04.04.2023
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 10.04.2023
RAPOR TARİHİ	: 13.04.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu tapu bilgilerinde detayı belirtilen 18 bağımsız bölüm numaralı dükkan
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 1.510.000 TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 1.781.800 TL
GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	: 4.800 TL/AY
GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	: 5.664 TL/AY

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER 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 konumlanmıştır. 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 etkilememektedir.





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
KUZAY ÇEVRE YOLU	3.90

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme 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 Zemin kat; 18 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

Taşınmazların bulunduğu binanın kat irtifakına esas mimari projesine göre M Bloкта 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	:	18
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Kompozit Levha-Cam Giydirme
Kat Sayısı	:	5
Bağımsız Bölüm Sayısı	:	128
*Kapalı Alan (m ²)	:	14.337,20 m ² işyeri + 25.118,70 m ² ortak alan = Toplam Alan 39.455,90 m ²
Otopark	:	Açık – Kapalı otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Yangın tesisatı	:	Mevcut
GÖKSU ALIŞVERİŞ MERKEZİ		
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 camları ve giriş kapıları alüminyum doğramalı olup genel olarak dükkanların bakımlı olduğu görülmüştür.

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

Tablo5 Değerlemeye Konu Olan Bağımsız Bölüm

BB NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM DURUMU
18	ZEMİN	DÜKKAN	46	BOŞ

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkulün 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 tapu bilgilerinde detayı verilen 18 bağımsız bölüm numaralı dükkan niteliğindeki 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 m ²
NİTELİĞİ	:	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

Tablo7 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK/HİSSE ORANI
M	ZEMİN	18	DÜKKAN	20 / 90679	337	33300	21.11.2023	40306	Murat ŞAHİNBAZ*

*Webtapu sisteminde yaşanan arıza nedeniyle taşınmazın tapu kayıt belgesinde ana taşınmaz yüz ölçümü, arsa pay/payda bilgileri görünmemekte olup ilgili bölümler taşınmazın tapu suretinden alınmıştır.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 13.04.2023 tarih ve saat 12:53 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre **18 bağımsız bölüm numaralı** taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Y. PLANI:08/10/2004 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

-Yönetim Planı Değişikliği : 01.10.2009 (29.12.2009 tarih, 42900 yevmiye)

-Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (25.01.2008 tarih, 2326 yevmiye)

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 Gerekli 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 taşınmazlar kat ve kattaki konumu açısından proje ile uyumludur. Söz konusu tadilat projesinin tapuya tescil ettirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

*Taşınmazın yer aldığı 46471 ada 1 parsel (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 (m ²)	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 (m ²)	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 görülmüştür.

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

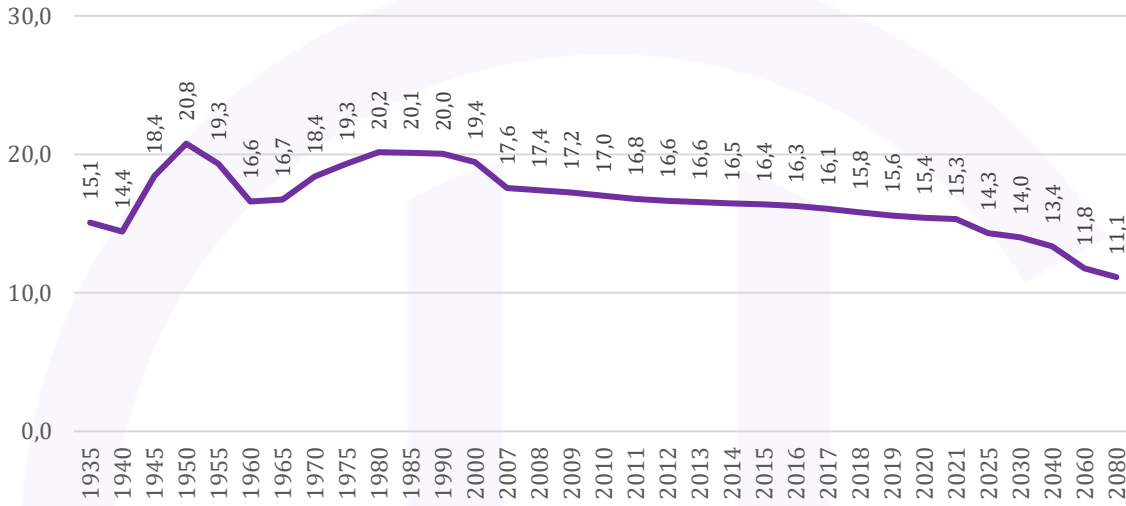
Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde bulunan kayıtların Yönetim Planı, Yönetim Planı Değişikliği ve Kat Mülkiyetine Geçiş beyanları mevzuat gereği bulunması gereken matbu beyanlardır. Tapu Kadastro Bilgi Siteminden 10.04.2022 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar ilgili bölümde detaylandırılmıştır. Taşınmazlar üzerinde müştereken 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.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

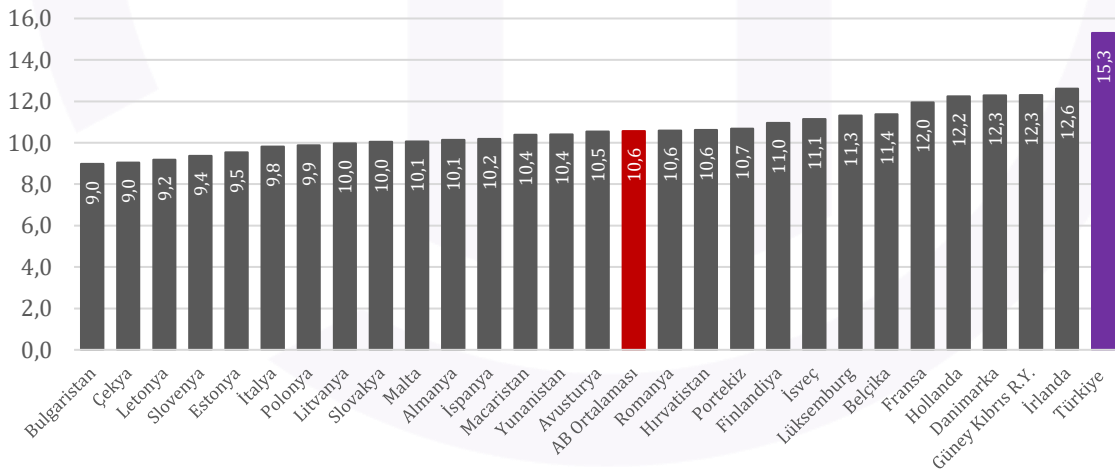
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,3'üdür. Genç nüfusun %51,3'ünü erkek nüfus, %48,7'sini ise kadın nüfustur. Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Türkiye genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (%), 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990 / TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021 / TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080

Genç nüfus oranının Avrupa Birliği üye ülkeleri ile karşılaştırması, 2021



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de 8,1%, ÜFE'de ise 37,2% ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirimine gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda 12,3% yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda 7,3% ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi 4%'ten 2,7%'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi 3,5%'ten 6,1%'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında 2% oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da 63,1% düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilmişti.

OECD Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda, küresel iktisadi faaliyetin Mayıs ayı tahminlerine kıyasla ivme kaybettiğini belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2022 yılı için 3% seviyesinde tutarken, 2023 yılı için 2,8%'den 2,2%'ye düşürdü. Raporda, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle enerji arzındaki düşüşün Avrupa Birliği için çok daha "yıkıcı" olduğu ifade edilerek bölgenin en büyük ekonomisi Almanya için 2022 ve 2023 yılı büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revizyonlar yapıldı. Raporda küresel enflasyonun önümüzdeki dönemde hız kesmekle birlikte yüksek seyrini sürdüreceği vurgulandı. Öte yandan OECD, Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini 3,7%'den 5,4%'e yükseltirken, 3% düzeyindeki 2023 yılı tahmininde değişikliğe gitmedi.

	Eylül Tahminleri (%)		Haziran Tahminlerinden Farkı (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Dünya	3,0	2,2	0,0	-0,6
ABD	1,5	0,5	-1,0	-0,7
Euro Alanı	3,1	0,3	0,5	-1,3
Almanya	1,2	-0,7	-0,7	-2,4
Japonya	1,6	1,4	-0,1	-0,4
İngiltere	3,4	0,0	-0,2	0,0
Çin	3,2	4,7	-1,2	-0,2
Rusya	-5,5	-4,5	4,5	-0,4
Türkiye	5,4	3,0	1,7	0,0

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda 5% yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda 12,5% geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmektedir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. AVM Sektörü

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma, 2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki genel olarak sürmekte ve piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Aşılama hatırlatma aşamasında olunması ve farklı varyantlarla normal-yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları etkilemektedir. Normalleşmeye geçilmesiyle birlikte AVM'ler alışveriş yapmak isteyen insanların tekrar gözdesi haline gelmiştir.

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. Türkiye genelinde toplam arzın, 2024 yılı sonu itibarıyla

tamamlanması planlanan projeler ile birlikte 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksinde bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksinde bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 97% 'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



"2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m²'dir."

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

AVM perakende ciro endeksinde bakıldığında, organize perakende sektöründe maliyet artışlarının etkisiyle cirolar 2021 yazına oranla ortalamada %80 artarken, birçok marka adet satışlarında hâlâ pandemi öncesindeki rakamları yakalayamadı. Birçok marka adet satışlarında 2019 rakamlarını yakalamakta zorlanıyor. Cirolardaki büyüme adetten değil, fiyat artışlarından kaynaklanıyor. Ham madde fiyatlarında bir gevşeme olmakla birlikte diğer girdilerdeki maliyet baskısı sürüyor. Haziran ayı verilerine göre ÜFE ve TÜFE arasında 60 puan fark bulunuyor. Adet satışlarında istenen düzeye ulaşılamasa da perakende sektöründe canlılık turistlerin de katkısı ile bu hareketliliğin yaz sezonu boyunca süreceği öngörülmüşken Ekim'den sonrasında hem sektör hem de tüketici açısından kış sezonunun zorlu geçeceği tahmin edilmektedir.

(Kaynak: Yenilikçi Perakende Haber Portalı. Haziran 2022. BMD Başkanı Sinan Öncel; Organize perakende sektöründe ciro yüzde 80 arttı, adet satışları sınırlı kaldı, <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satislari-sinirli-kaldi>)

Ciro analizine bakıldığında Mayıs 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,0 oranında artış göstererek 857 puana yükselmiştir. Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ayrıca kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Nisan 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 26,7, teknoloji kategorisinde yüzde 20,5, diğer kategorisinde yüzde 19,7, ayakkabı kategorisinde yüzde 13,8, giyim kategorisinde yüzde 12,3, hipermarket kategorisinde yüzde 8,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ziyaret sayısı analizine bakıldığında Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 10,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Bu artışların en büyük nedeni pandemi dönemi boyunca evlerinde kapalı kalan insanların alışveriş özlemi olarak nitelendirilebilir.



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mayıs 2022'de İstanbul'da 4.342 TL, Anadolu'da 2.552 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2022'de 3.268 TL olarak gerçekleşmiştir.



etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak 96.4%, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

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 değerlendirme 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 eğitilmiş 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 kaldırmak 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 görünümündedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünen 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, Yaprıcak'dır.

İlçenin 2022 nüfusu; TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminden elde edilen verilere göre 606.472 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, 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 bulunmaktadır. 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 bağdaşırlar. 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 değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışları 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, değerlendirme 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 değerlendirme konusu mülklerle 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 değerlendirme 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, değerın gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadın 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 kullanılabilir. 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 değerlendirmeleri 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 gayrimenkul için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskijen 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 değerlendirme 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 bir yöntemin 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULLERE 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 itibarıyla 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 tamamlanamaması,
- 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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, 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 sirkülasyonunun 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 taşınmazlar 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 değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu AVM den ve çevre AVM'lerden seçilmiştir.

Tablo22 Satılık Dükkan Emsalleri

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ-TL	NET ALAN BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İRTİBAT
EMSAL 1	Göksu AVM 2.normal katta, brüt 35 m2 alanlı dükkanın yakın zamanda 850.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Kirasının 2.750TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Birim Kira Değeri: 79 TL/m ²	35	850.000	24.286	Arı Gayrimenkul 03122812811
EMSAL 2	Göksu AVM 3.normal katta (yemek katı), brüt 36 m2 alanlı dükkan 1.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık sonucunda 900.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Aylık 3.000 kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Birim Kira Değeri: 83 TL/m ²	36	900.000	25.000	Arı Gayrimenkul 03122812811
EMSAL 3	Göksu AVM 1.normal katta, brüt 112 m2 alanlı dükkan yakın zamanda, 4.200.000 TL bedelle pazarlanmış olup anlaşma sağlanamaması sebebiyle gerçekleştirilememiştir. Bu doğrultuda pazarlık belirlenmiştir. Pazarlık sonucunda 3.600.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	112	3.600.000	32.143	Remax Key 05439789278
EMSAL 4	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Galeria AVM'nin zemin katında yer alan, brüt 45 m2 alanlı dükkan 720.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 685.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	25	685.000	27.400	Mutlu Emlak 03122812225
EMSAL 5	Göksu AVM'dan daha düşük profilli Galeria AVM'nin 2.normal katında (yemek katında) yer alan, brüt 24 m2 alanlı dükkan 550.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 525.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.	24	525.000	21.875	Mutlu Emlak 03122812225
EMSAL 6	Dolphin AVM'nin zemin katında (giriş katında) yer alan, brüt 40 m2 alanlı dükkan 1.795.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 1.600.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Aylık 5.500 TL/Ay kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Birim Kira Değeri: 138 TL/m ²	40	1.600.000	40.000	Sahibinden 05348625111
EMSAL 7	Göksu AVM'dan daha düşük profilli AKcenter AVM'nin 2.normal katında (yemek katında) yer alan, brüt 25 m2 alanlı dükkan 950.000 TL'den satışa çıkarılmıştır. Pazarlık sonucunda 900.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Aylık 3000 TL/ay kira getirisinin bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Birim Kira Değeri: 75 TL/m ²	25	900.000	22.500	Fixer Gayrimenkul 05064068166

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 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. Emsallere bu kriterler doğrultusunda düzeltme uygulanmış olup düzeltme tablosu aşağıdaki gibidir:

Birim Pazar Değeri Düzeltme Tablosu

NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	Pazarlık	Kat/Konum	Büyüklük	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
EMSAL 1	24.286	-5%	25%	0%	29.143
EMSAL 2	25.000	-5%	25%	0%	30.000
EMSAL 3	32.143	-5%	15%	-10%	32.143
EMSAL 4	27.400	-5%	20%	0%	31.510
EMSAL 5	21.875	-5%	15%	0%	24.063
EMSAL 6	40.000	-5%	-15%	0%	32.000
EMSAL 7	36.000	-5%	-10%	0%	30.600
Ortalama Birim Değer, TL/m ²					29.923
Yuvarlatılmış Birim Değer, TL/m ²					30.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazın birim değeri 29.923 TL/m² hesaplanmış **30.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza pazar yaklaşımı ile takdir edilen değerler aşağıda belirtilmiştir.

Tablo23 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Pazar Değeri Takdiri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
18	ZEMİN	DÜKKAN	46	30.000	1.380.000

Emsal karşılaştırma yöntemi ile konu taşınmaza toplam **1.380.000 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

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 taşınmazlar; bulundukları kat, kattaki konum, büyüklük, mevcut kullanım fonksiyonu ve cephe özelliği gibi faktörler dikkate alınarak şerefiylenmiştir, kira değeri analizi bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

NO	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ- TL/Ay	BİRİM DEĞER (TL/m ² /Ay)	İRTİBAT
EMSAL 1	Göksu AVM'nin teras katında yer alan brüt 37 m2 alanlı dükkan aylık 4.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucunda 3.500 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	37	4.000	108	Tolerans Gayrimenkul 03122802444
EMSAL 2	Göksu AVM'nin zemin katında yer alan brüt 76 m2 alanlı dükkan aylık 6.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucunda 5.500 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	76	6.000	79	Tolerans Gayrimenkul 03122802444
EMSAL 3	Göksu AVM'nin 2.normal katında yer alan brüt 36 m2 alanlı dükkan aylık 3.500 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucunda 3.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	36	3.500	97	Seçkin Gayrimenkul 0312 282 00 72
EMSAL 4	Göksu AVM'nin teras katında yer alan brüt 111 m2 alanlı dükkan aylık 12.000 TL'den kiralıktır. Pazarlık sonucunda 11.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	111	12.000	108	Arı Gayrimenkul 03122812811

Birim Kira Değeri Düzeltme Tablosu

NO	BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ²)	Pazarlık	Kat/Konum	Büyükölük	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
EMSAL 1	79	-5%	35%	0%	103
EMSAL 2	83	-5%	35%	0%	108
EMSAL 6	138	-10%	-15%	0%	104
EMSAL 7	120	-10%	-10%	0%	96
Ortalama Birim Değeri, TL/m ²					103
Yuvarlatılmış Birim Değeri, TL/m ²					105

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/AY)
18	ZEMİN	DÜKKAN	46	105	4.830	4.800

Konu taşınmazın aylık kira değeri **4.800 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo24 Kapitalizasyon Oranları

Emsal No	Kat	Alan, m ²	Satılık Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Kiralık Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/Ay/m ²	Kapitalizasyon Oranı (R0)
Emsal 1	2.Normal	35	850.000	24.286	2.750	78,57	0,039
Emsal 2	Teras	36	900.000	25.000	2.600	72,22	0,035
Emsal 6	Zemin	40	1.600.000	40.000	5.500	137,50	0,041
Emsal 7	2.Normal	40	900.000	22.500	3.000	75,00	0,040
							0,039

Pazarda bulunan emsal veriler incelendiğinde değerleme konusu taşınmazın Gelir Yaklaşımı ile değerlendirilmesinde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranı **%4,00** olarak kabul edilmiştir.

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. Gayrimenkulün 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 oranı tespit edilmiştir. Yıllık kira değerinin kapitalizasyon oranına bölünmesi sonucu taşınmaz değerlerine ulaşılmış olup detaylar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo25 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Pazar Değeri

B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
18	ZEMİN	DÜKKAN	46	4.800	57.600	0,04	1.440.000

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile konu taşınmaza toplam **1.440.000 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkul 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 değerlerini 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 bölümlerin 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 bulunan hukuki riskler olduğu gözlemlenmiş olup 4.3.7. başlığında belirtilmiştir.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı bağımsız bölüm olup müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde; "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi ile "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup her iki yöntem ile ulaşılan değerlerin yakın olduğu görülmüş olup Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan değer lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo26 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	GELİR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN PAZAR DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
18	ZEMİN	DÜKKAN	46	1.510.000	1.440.000	1.510.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazın pazar değeri **1.510.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu olan taşınmazlar "Dükkan" niteliğinde bağımsız üniteler 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 gayrimenkulların 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. Söz konusu kayıtlar mevzuat uyarınca bulunması gerekli kayıtlar olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuzluk yaratmamaktadır. Diğer yandan konu taşınmaza yönelik İskan Belgesi düzenlenmiş ve taşınmazlar Kat Mülkiyeti'ne geçmiştir. Taşınmaza ilişkin tapu ve imar mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazın fiili nitelikleri ile tapu sicil niteliklerinin aynı olduğu görülmüştür. Tüm bu veriler ışığında konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunması önünde 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 18 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın satışına engel takyidat bulunmamaktadır. 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. Ana gayrimenkulde bulunan bağımsız birimlerin etkin ve verimli ekonomik değerine ulaşabilmesi için işletme ve yenileme süreçlerinin tamamlanması gerektiği düşünülmektedir. Konu gayrimenkulün satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde pazarda son dönem gerçekleşen satış ve kiralama değerleri dikkat alınmış, kira değerlerindeki inış-çıkışlar elimine edilmeye çalışılmıştır. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerlerden Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehinde nihai değer takdiri yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

KONU TAŞINMAZLAR	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/Ay)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 18 bağımsız bölüm numaralı dükkan	1.510.000	1.781.800	4.800	292.100	1.781.800

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

** K.D.V. Oranı %18 olarak Kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 2 adet dükkan için güncel pazar değeri, değerlendirme tarihi itibari ile K.D.V. Hariç **1.510.000.-TL (Birmilyonbeşyüzonbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

***Ayşe Nur ERDOĞAN**
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: -
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZM. YRD.

Emin Can ERGÜL
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: -
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZM. YRD.

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

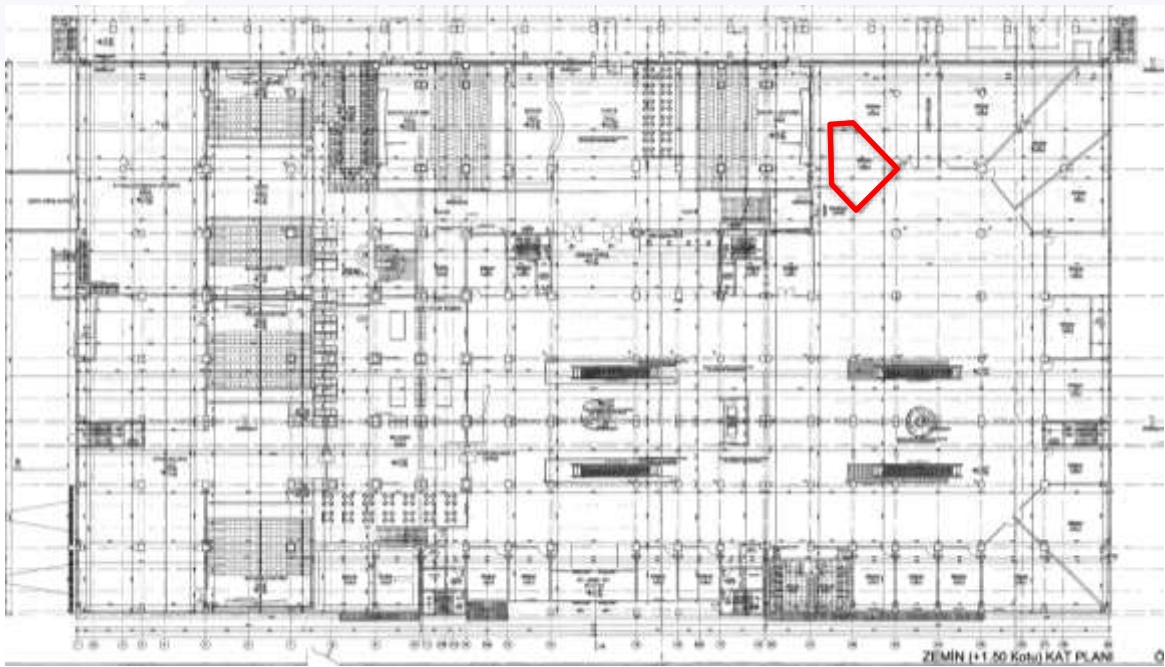
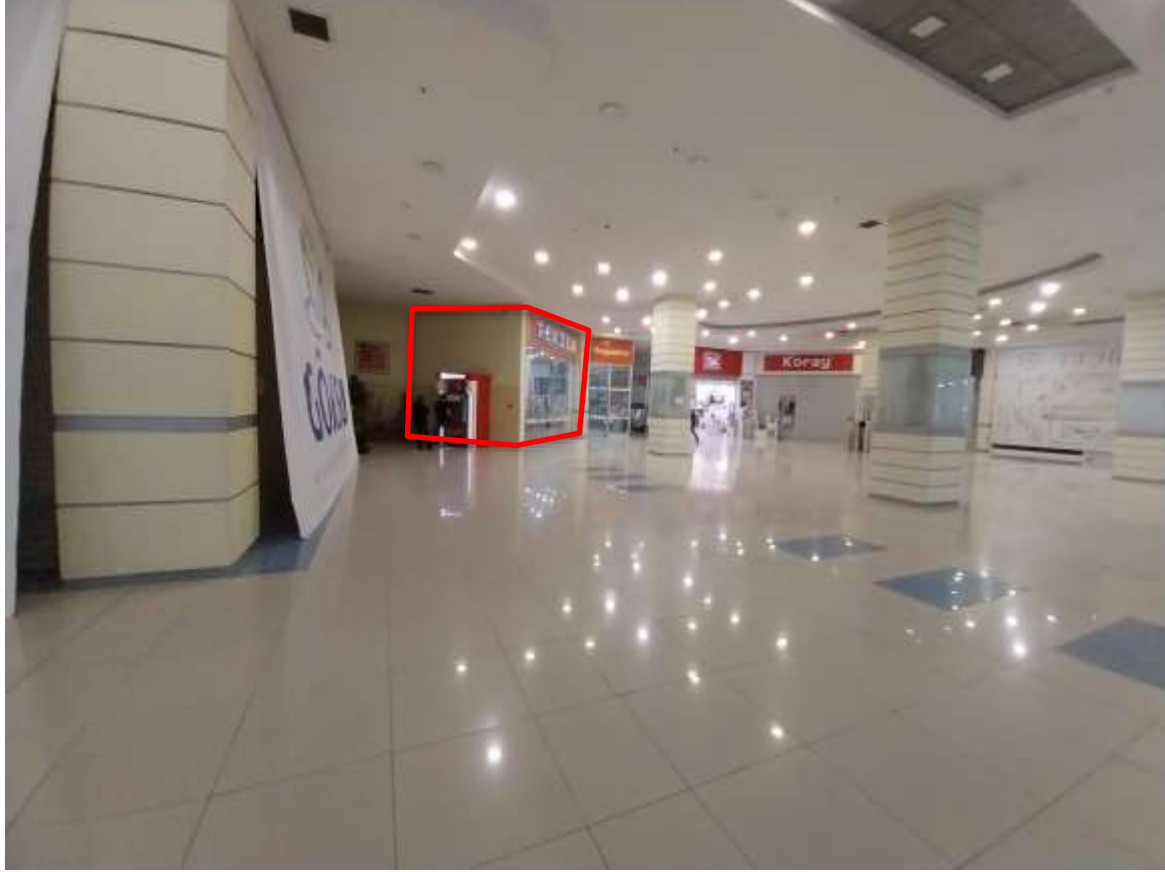
Kubilay ATALAR
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 411022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

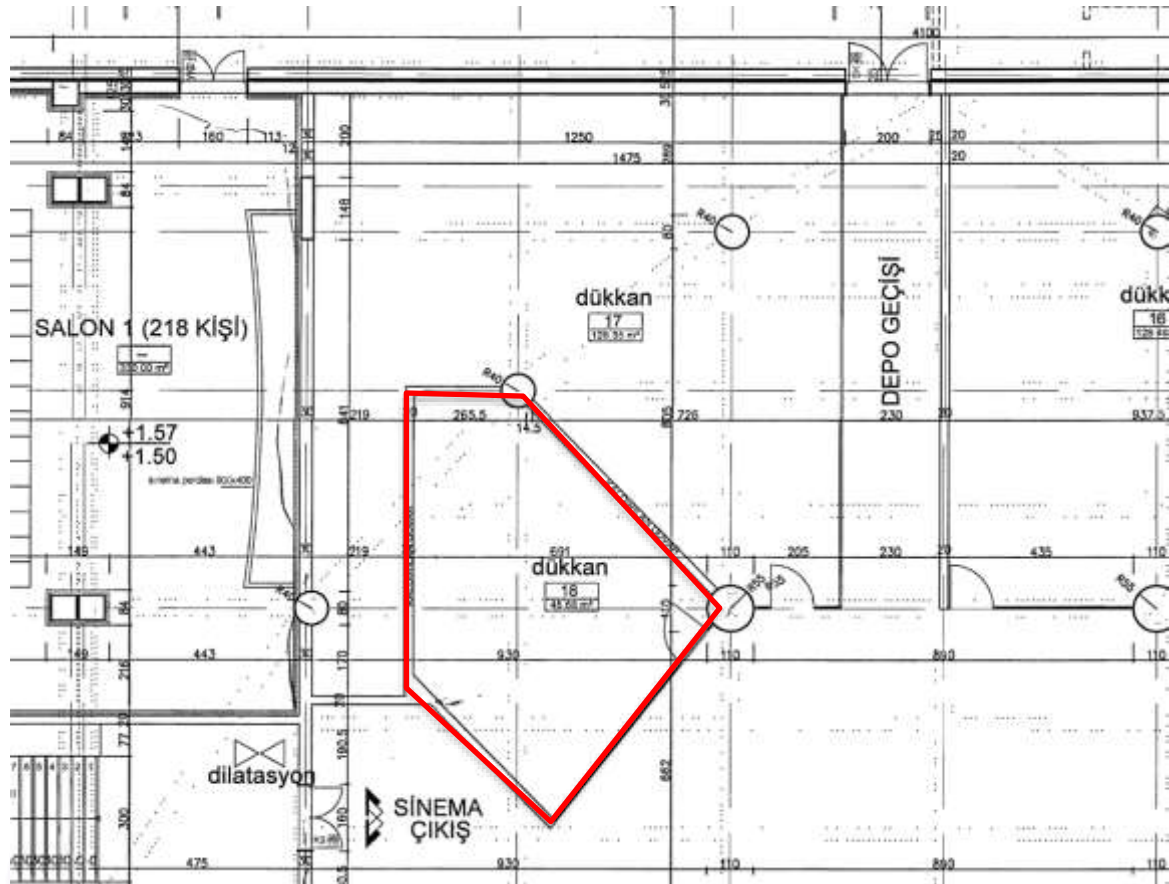
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

10. RAPOR EKLERİ

18 Numaralı Bağımsız Bölüm







10.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu Yazısı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-4-2023-11-22



Kayıd Oluşturan: BURAK AKSU (DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	48147/1
Taşınmaz Kimlik No:	23178405	AT Yüzölçümü(m2):	90679.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERYAMAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	M/ZEMİN/17
Cilt/Sayfa No:	337/33299	Arsa Pay/Payda:	30/90679
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 01.10.2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 29-12-2009 10:06 - 42900	-

1 / 3

Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Etimesgut - 25-01-2008 15:30 - 2326	-
Beyan	Y. PLANI:08/10/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
472817981	(SN:6362332) DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-02-2019 5845	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi Kapsamında Yapının İmar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi tapu kayıtlarına belirtme yapılmasına karar verilmiştir vı ayrı yazı gereğince aykırılığın giderildiğine dair yazı bildirilmedikçe beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılamaz.) Tarih: ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ Sayı: 2002/9524	DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8154776) ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Etimesgut - 02-11-2020 08:36 - 55365	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 21/04/2022 tarih 2019/48352 sayılı Haciz	DENİZ FİNANSAL		Etimesgut - 21-04-2022 15:43 -	

2 / 3

Yazısı sayılı yazılan ile 2859.57 TL bedel ile Alacaklı : Turan Mısır, Haber Gazetecilik, Reklamcılık, Yayıncılık, Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	21055
--	-----------------------------	-------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ez8k1ra_y3T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 4-4-2023-11:24



Kaydı Oluşturan: BURAK AKSU (DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	48147/1
Taşınmaz Kimlik No:	23178182	AT Yüzölçümü(m2):	90679.00
İl/İlçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERYAMAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	M/2.KAT//92
Cilt/Sayfa No:	337/33374	Arsa Pay/Payda:	15/90679
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 01.10.2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 29-12-2009 10:06 - 42900	-

1 / 2

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)	Etimesgut - 25-01-2008 15:30 - 2326	-
Beyan	Y. PLANI:08/10/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475743608	(SN:6362332) DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 07-03-2019 8184	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) amppWTj7w0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İMAR DURUMU YAZISI

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 49026196/3436-32474/3435-32476/ 2 4 7 7 - 1 4 1 4 1
Konu : 46480/1 ve 48147/1 sayılı ada parseller.

12 Ekim 2018

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No.141 Kat:22
Esentepe-Şişli /İSTANBUL

İlgi : 01.10.2018 tarihli iki adet yazınız.

İlgide kayıtlı yazılarınız ile imarın 46480 ada 1 parsel ile 48147 ada 1 sayılı parsellerin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

85053 nolu parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılan imarın 48147 ada 1 ve 46480 ada 1 sayılı parsellerinde TAKS=0.60, KAKS=1.80 olduğu, saçak seviyesi Hmax=Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarının bulunduğu,

Hususları tespit edilmiş olup, söz konusu parsellere ait kısmi plan ve imar durumu belgesi(çap) fotokopileri yazımız ekinde gönderilmektedir.

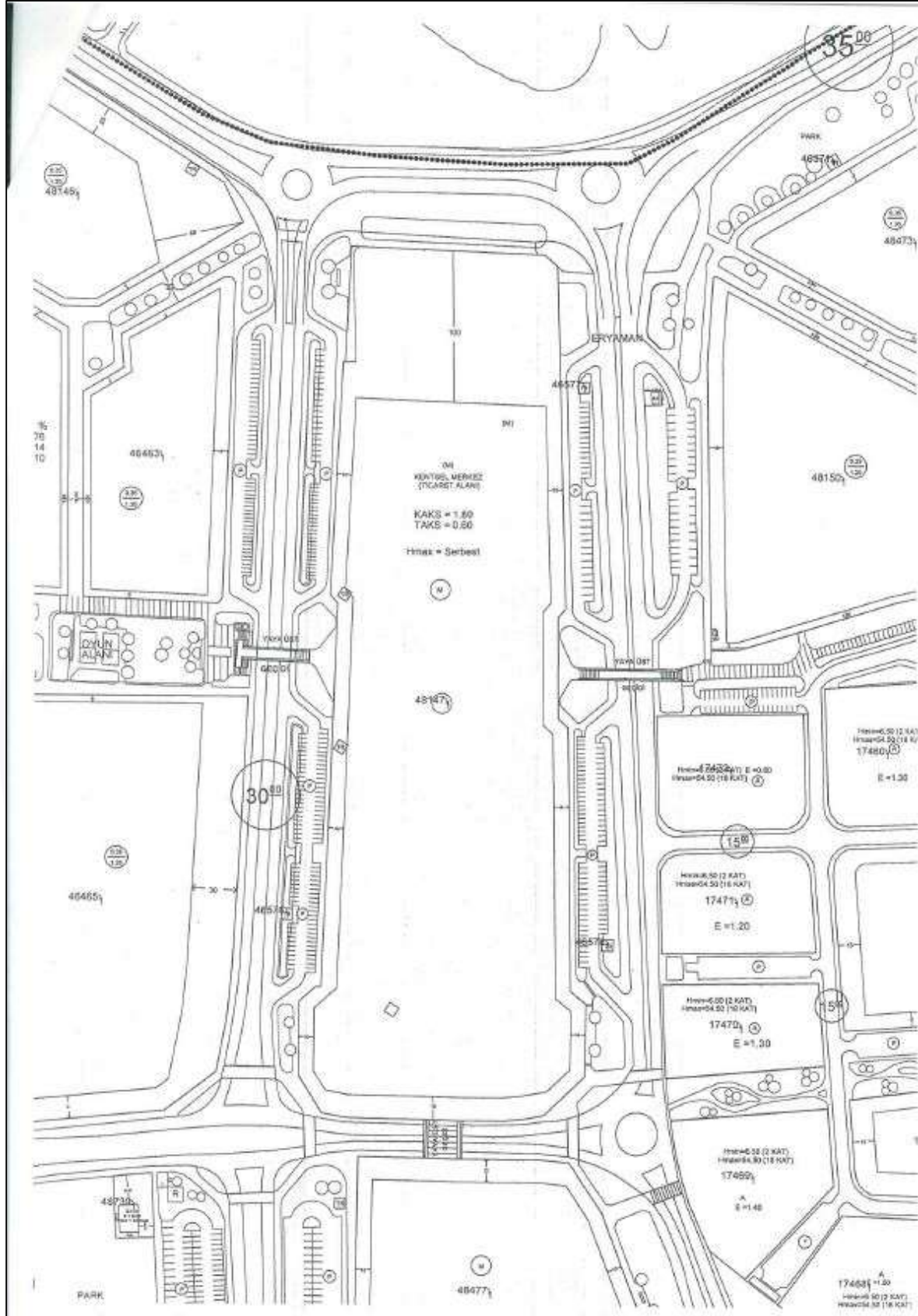
Bilgilerinize rica ederim.



Fikret KARADAVUT
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Kısmi plan fot.(48147/1)
- 2- İmar Durumu Belgesi (Çap) fot.(46480/1))



-İmar Plan Görşeli-



10.2. Genel Mahal Fotoğrafları





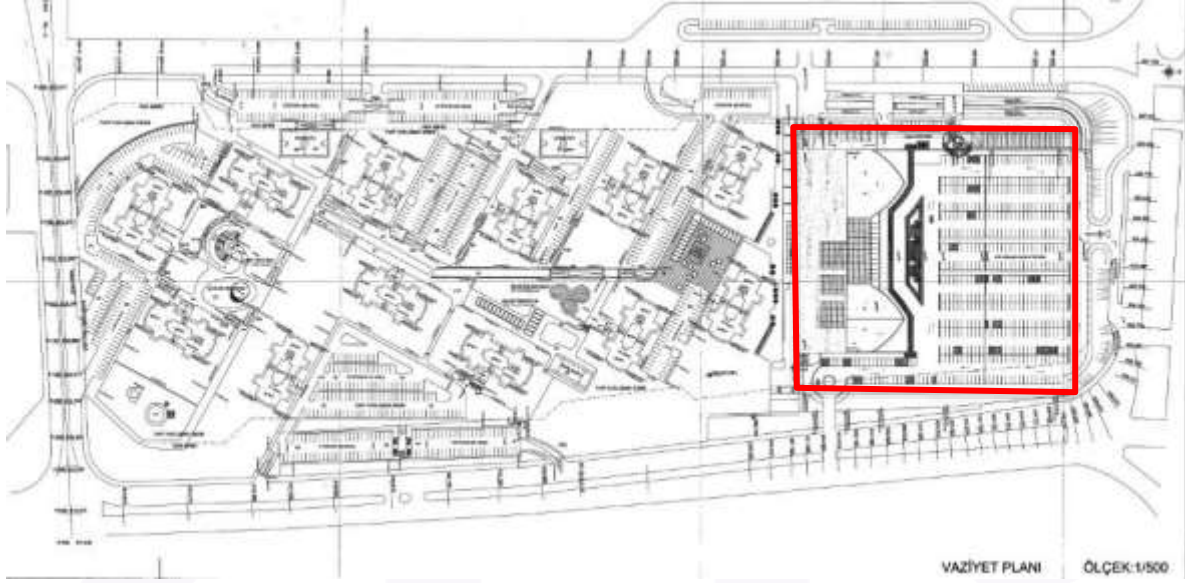
HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



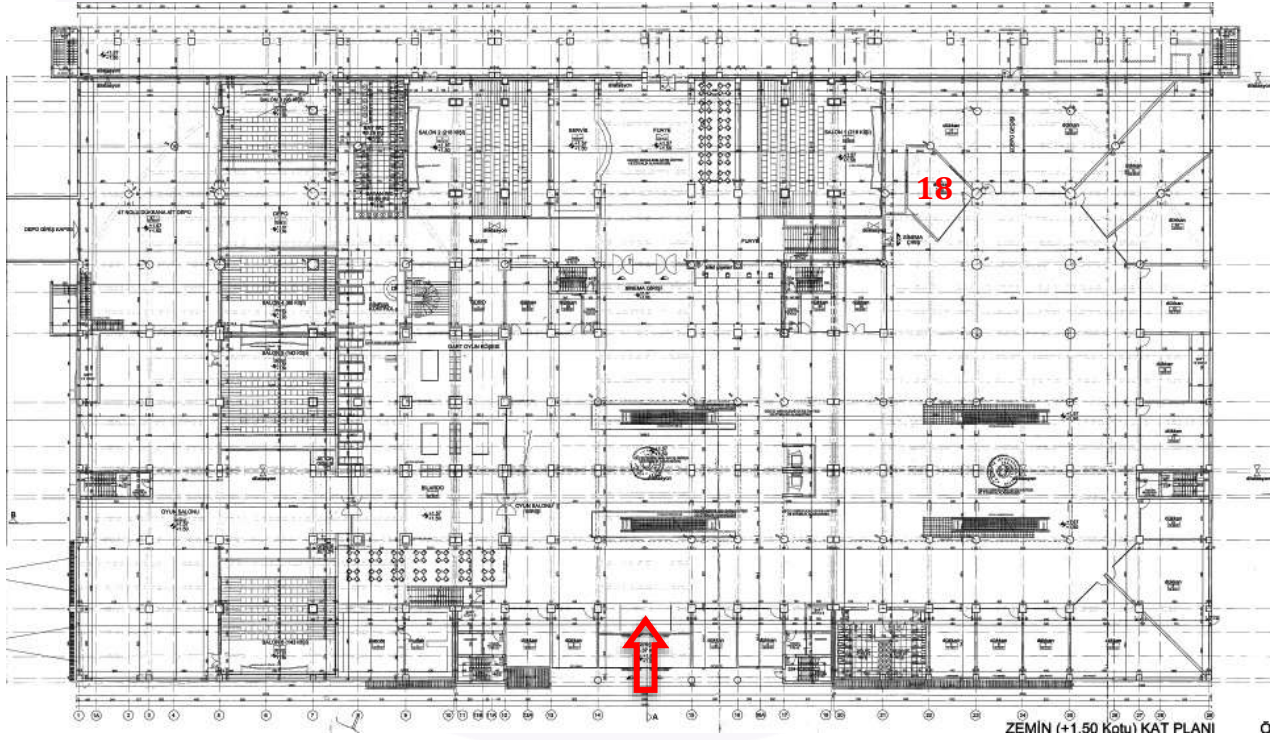




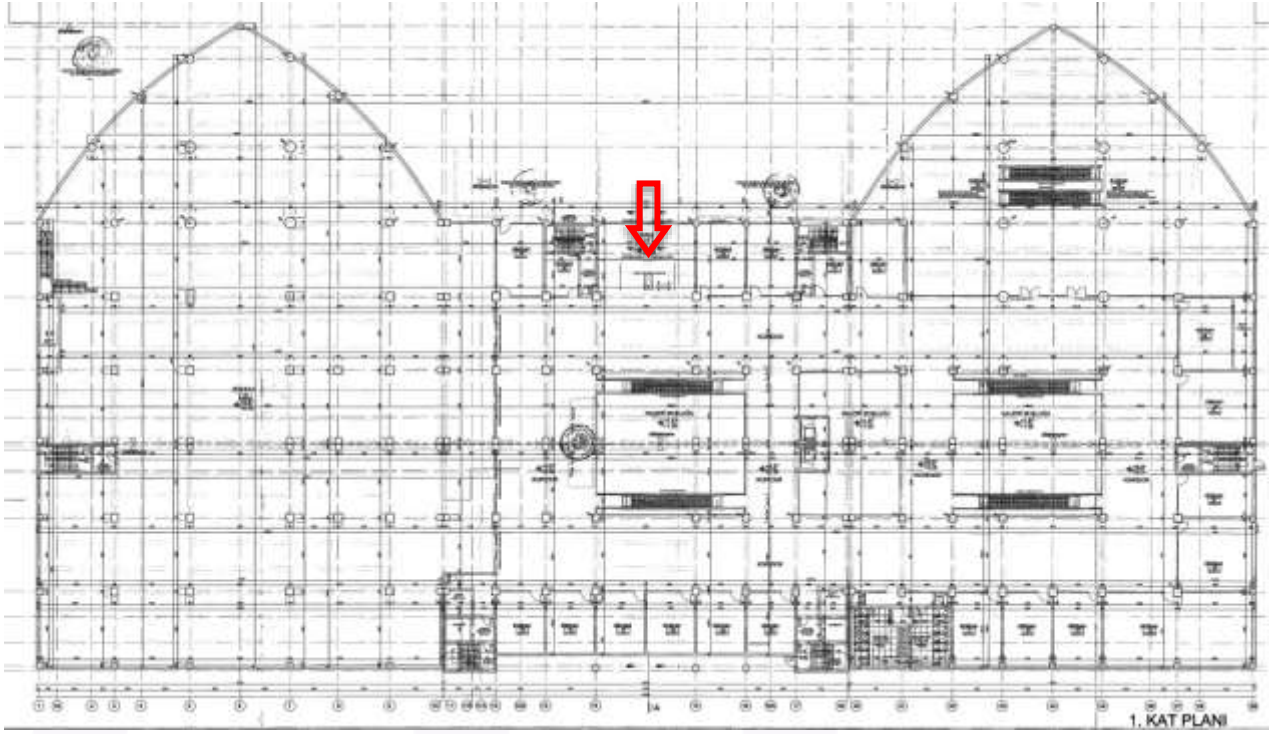
MİMARİ PROJE (VAZİYET PLANI)



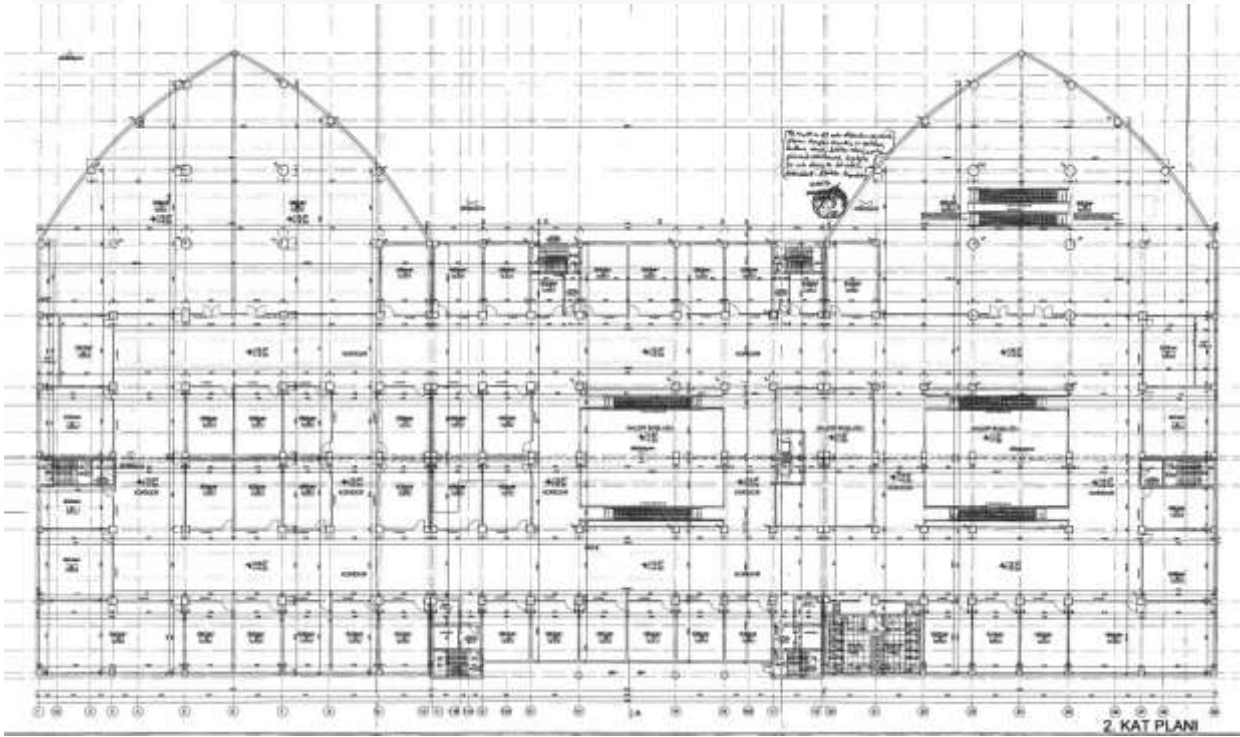
ZEMİN KAT



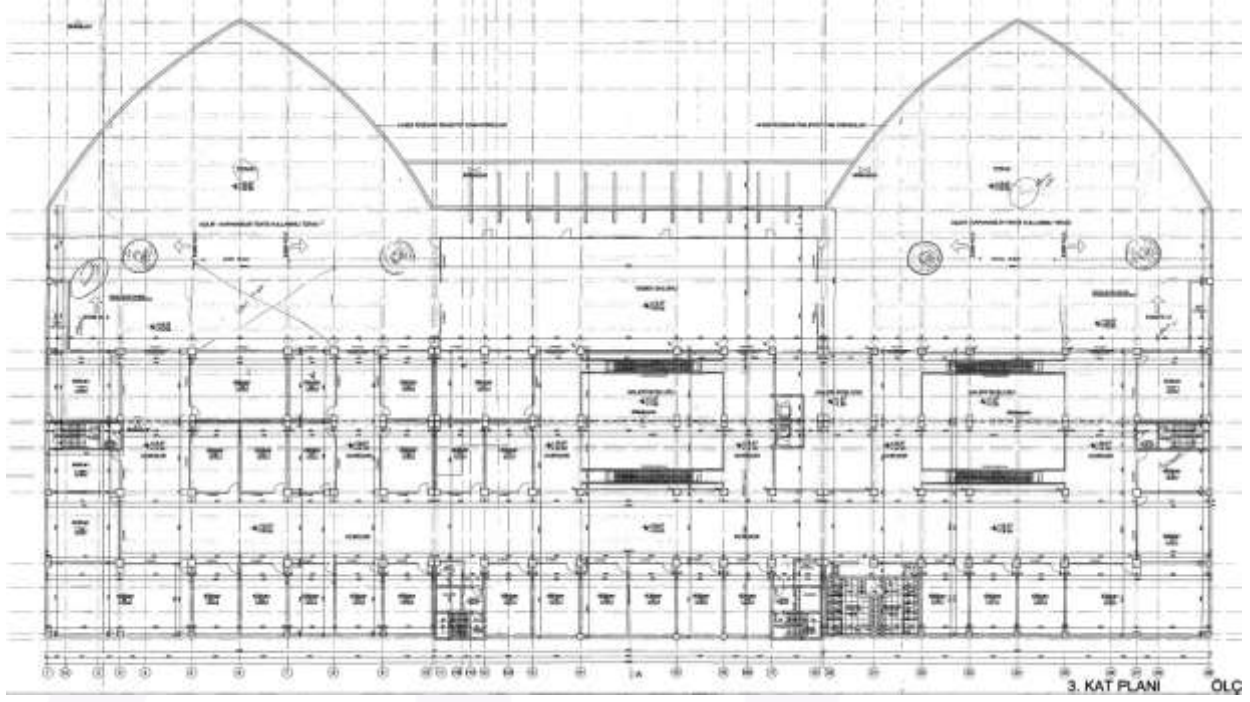
1. NORMAL KAT



2. NORMAL KAT



TERAS KAT



ANA GAYRİMENKULÜM	İl	SİNCAR		Türkiye Cumhuriyeti			
	İlçesi	ETİMESĞUT					
	Mahallesi	ERZAMAN					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii			TAPU SENEDİ				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					
	48147	1	1	BAŞKENTİME İŞ MERKEZİ VE İZ...	10.000,00 m ²	10.000,00 m ²	10.000,00 m ²
Sınırı	Planında		ARSA		Arazi Sahibi No: 111/12		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	100.000,00		DÜKKAN		20.000,00	1	10/10
	Edinme Sebebi		Tamer YALMAZ İMAMBAĞÇIOĞLU, MELETTİN YILDIRIM (Eş) adına KAYITLI KAT MÜLKÜ SAHİPLİĞİNE, YATIRIM ÖĞESİ adıyla Satış ve İrtifa hakkı alınarak YATIRIM PLANI Y. P. 1/1000-1/10000				
	Sahibi		MELETTİN İMAMBAĞÇI - YATIRIM ÖĞESİ				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gişisi
Cilt No.		40100	111	11/100		10.11.2011	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin parçaları halinde de satılabilir ve bu durumda ayrı ayrı tapu senetleri verilir. ** Tapu Senetleri Mülkiyetin parçaları halinde satılabilir ve bu durumda ayrı ayrı tapu senetleri verilir.							

TAKYİDAT BELGESİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR,

Tarih: 10-4-2023-12:53

**Kayıd Oluşturan: MURAT ŞAHİNBAZ****Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	48147/1
Taşınmaz Kimlik No:	2317B406	AT Yüzölçümü(m2):	0.00
İl/ilçe:	ANKARA/ETİMESGUT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Etimesgut	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERYAMAN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	M/ZEMİN//18
Cilt/Sayfa No:	337/33300	Arsa Pay/Payda:	0/0
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI:08/10/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 01.10.2009(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Etimesgut - 29-12-2009 10:06 -	

1 / 2

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)	42900	Etimesgut - 25-01-2008 15:30 - 2326
-------	---	-------	-------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
252877756	(SN:161920163) MURAT ŞAHİNBAZ : YUSUF Oğlu	-	1/1	0.00	0	Satış ve İpotek 21-11-2013 40306	undefined

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TxdjnW0x-x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

YAPI RUHSATI

[illegible]

Yapı Denetimi					
İmarat	91. Adı ve No	92. TC Kimlik No	93. Oda Adı ve Denetçi Adı	94. Adres	95. İmza
Denetim	96. Adı ve No	97. TC Kimlik No	98. Oda Adı ve Denetçi Adı	99. Adres	100. İmza
Denetim	101. Adı ve No	102. TC Kimlik No	103. Oda Adı ve Denetçi Adı	104. Adres	105. İmza
Denetim	106. Adı ve No	107. TC Kimlik No	108. Oda Adı ve Denetçi Adı	109. Adres	110. İmza
Denetim	111. Adı ve No	112. TC Kimlik No	113. Oda Adı ve Denetçi Adı	114. Adres	115. İmza
Denetim	116. Adı ve No	117. TC Kimlik No	118. Oda Adı ve Denetçi Adı	119. Adres	120. İmza
Denetim	121. Adı ve No	122. TC Kimlik No	123. Oda Adı ve Denetçi Adı	124. Adres	125. İmza
Denetim	126. Adı ve No	127. TC Kimlik No	128. Oda Adı ve Denetçi Adı	129. Adres	130. İmza
Denetim	131. Adı ve No	132. TC Kimlik No	133. Oda Adı ve Denetçi Adı	134. Adres	135. İmza
Denetim	136. Adı ve No	137. TC Kimlik No	138. Oda Adı ve Denetçi Adı	139. Adres	140. İmza
Denetim	141. Adı ve No	142. TC Kimlik No	143. Oda Adı ve Denetçi Adı	144. Adres	145. İmza
Denetim	146. Adı ve No	147. TC Kimlik No	148. Oda Adı ve Denetçi Adı	149. Adres	150. İmza
Denetim	151. Adı ve No	152. TC Kimlik No	153. Oda Adı ve Denetçi Adı	154. Adres	155. İmza
Denetim	156. Adı ve No	157. TC Kimlik No	158. Oda Adı ve Denetçi Adı	159. Adres	160. İmza
Denetim	161. Adı ve No	162. TC Kimlik No	163. Oda Adı ve Denetçi Adı	164. Adres	165. İmza
Denetim	166. Adı ve No	167. TC Kimlik No	168. Oda Adı ve Denetçi Adı	169. Adres	170. İmza
Denetim	171. Adı ve No	172. TC Kimlik No	173. Oda Adı ve Denetçi Adı	174. Adres	175. İmza
Denetim	176. Adı ve No	177. TC Kimlik No	178. Oda Adı ve Denetçi Adı	179. Adres	180. İmza
Denetim	181. Adı ve No	182. TC Kimlik No	183. Oda Adı ve Denetçi Adı	184. Adres	185. İmza
Denetim	186. Adı ve No	187. TC Kimlik No	188. Oda Adı ve Denetçi Adı	189. Adres	190. İmza
Denetim	191. Adı ve No	192. TC Kimlik No	193. Oda Adı ve Denetçi Adı	194. Adres	195. İmza
Denetim	196. Adı ve No	197. TC Kimlik No	198. Oda Adı ve Denetçi Adı	199. Adres	200. İmza
Denetim	201. Adı ve No	202. TC Kimlik No	203. Oda Adı ve Denetçi Adı	204. Adres	205. İmza
Denetim	206. Adı ve No	207. TC Kimlik No	208. Oda Adı ve Denetçi Adı	209. Adres	210. İmza
Denetim	211. Adı ve No	212. TC Kimlik No	213. Oda Adı ve Denetçi Adı	214. Adres	215. İmza
Denetim	216. Adı ve No	217. TC Kimlik No	218. Oda Adı ve Denetçi Adı	219. Adres	220. İmza
Denetim	221. Adı ve No	222. TC Kimlik No	223. Oda Adı ve Denetçi Adı	224. Adres	225. İmza
Denetim	226. Adı ve No	227. TC Kimlik No	228. Oda Adı ve Denetçi Adı	229. Adres	230. İmza
Denetim	231. Adı ve No	232. TC Kimlik No	233. Oda Adı ve Denetçi Adı	234. Adres	235. İmza
Denetim	236. Adı ve No	237. TC Kimlik No	238. Oda Adı ve Denetçi Adı	239. Adres	240. İmza
Denetim	241. Adı ve No	242. TC Kimlik No	243. Oda Adı ve Denetçi Adı	244. Adres	245. İmza
Denetim	246. Adı ve No	247. TC Kimlik No	248. Oda Adı ve Denetçi Adı	249. Adres	250. İmza
Denetim	251. Adı ve No	252. TC Kimlik No	253. Oda Adı ve Denetçi Adı	254. Adres	255. İmza
Denetim	256. Adı ve No	257. TC Kimlik No	258. Oda Adı ve Denetçi Adı	259. Adres	260. İmza
Denetim	261. Adı ve No	262. TC Kimlik No	263. Oda Adı ve Denetçi Adı	264. Adres	265. İmza
Denetim	266. Adı ve No	267. TC Kimlik No	268. Oda Adı ve Denetçi Adı	269. Adres	270. İmza
Denetim	271. Adı ve No	272. TC Kimlik No	273. Oda Adı ve Denetçi Adı	274. Adres	275. İmza
Denetim	276. Adı ve No	277. TC Kimlik No	278. Oda Adı ve Denetçi Adı	279. Adres	280. İmza
Denetim	281. Adı ve No	282. TC Kimlik No	283. Oda Adı ve Denetçi Adı	284. Adres	285. İmza
Denetim	286. Adı ve No	287. TC Kimlik No	288. Oda Adı ve Denetçi Adı	289. Adres	290. İmza
Denetim	291. Adı ve No	292. TC Kimlik No	293. Oda Adı ve Denetçi Adı	294. Adres	295. İmza
Denetim	296. Adı ve No	297. TC Kimlik No	298. Oda Adı ve Denetçi Adı	299. Adres	300. İmza
Denetim	301. Adı ve No	302. TC Kimlik No	303. Oda Adı ve Denetçi Adı	304. Adres	305. İmza
Denetim	306. Adı ve No	307. TC Kimlik No	308. Oda Adı ve Denetçi Adı	309. Adres	310. İmza
Denetim	311. Adı ve No	312. TC Kimlik No	313. Oda Adı ve Denetçi Adı	314. Adres	315. İmza
Denetim	316. Adı ve No	317. TC Kimlik No	318. Oda Adı ve Denetçi Adı	319. Adres	320. İmza</

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										148142748
1. Başvuru eden kurum: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					2. Başvuru tarihi: 22.08.15		3. Başvuru no: 333			
4. Başvuru eden kişi: ANKARA					5. Başvuru türü: ☒ Resmi Kurumlar İçin ☐ Yabancı		6. Başvuru tarihi: 22.08.15		7. Başvuru no: 333	
8. Başvuru adresi: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					9. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		10. Başvuru tarihi: 22.08.15		11. Başvuru no: 333	
12. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					13. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		14. Başvuru tarihi: 22.08.15		15. Başvuru no: 333	
16. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					17. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		18. Başvuru tarihi: 22.08.15		19. Başvuru no: 333	
20. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					21. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		22. Başvuru tarihi: 22.08.15		23. Başvuru no: 333	
24. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					25. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		26. Başvuru tarihi: 22.08.15		27. Başvuru no: 333	
28. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					29. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		30. Başvuru tarihi: 22.08.15		31. Başvuru no: 333	
32. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					33. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		34. Başvuru tarihi: 22.08.15		35. Başvuru no: 333	
36. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					37. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		38. Başvuru tarihi: 22.08.15		39. Başvuru no: 333	
40. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					41. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		42. Başvuru tarihi: 22.08.15		43. Başvuru no: 333	
44. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					45. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		46. Başvuru tarihi: 22.08.15		47. Başvuru no: 333	
48. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					49. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		50. Başvuru tarihi: 22.08.15		51. Başvuru no: 333	
52. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					53. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		54. Başvuru tarihi: 22.08.15		55. Başvuru no: 333	
56. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					57. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		58. Başvuru tarihi: 22.08.15		59. Başvuru no: 333	
60. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					61. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		62. Başvuru tarihi: 22.08.15		63. Başvuru no: 333	
64. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					65. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		66. Başvuru tarihi: 22.08.15		67. Başvuru no: 333	
68. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					69. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		70. Başvuru tarihi: 22.08.15		71. Başvuru no: 333	
72. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					73. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		74. Başvuru tarihi: 22.08.15		75. Başvuru no: 333	
76. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					77. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		78. Başvuru tarihi: 22.08.15		79. Başvuru no: 333	
80. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					81. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		82. Başvuru tarihi: 22.08.15		83. Başvuru no: 333	
84. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					85. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		86. Başvuru tarihi: 22.08.15		87. Başvuru no: 333	
88. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					89. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		90. Başvuru tarihi: 22.08.15		91. Başvuru no: 333	
92. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					93. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		94. Başvuru tarihi: 22.08.15		95. Başvuru no: 333	
96. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					97. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		98. Başvuru tarihi: 22.08.15		99. Başvuru no: 333	
100. Başvuru türü: ETİMESGÜT BELEDİYESİ					101. Başvuru türü: ☐ 1. Yabancı ☐ 2. Yabancı ☐ 3. Yabancı ☐ 4. Ek belge ☐ 5. Kat belge ☐ 6. Başvuru ☐ 7. Başvuru		102. Başvuru tarihi: 22.08.15		103. Başvuru no: 333	

11. SERTİFİKASYONLAR




MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019

Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32944449188 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.09.2021

Belge No: 2021-01.4173

Sayın Kubilay ATALAR
(T.C. Kimlik No: 15791108288 - Lisans No: 411022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.03.2023

Belge No: 2023-01.11412

Sayın Celal Metehan ALBAYRAK
(T.C. Kimlik No: 23268989780 - Lisans No: 406902)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

