

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA / ETİMESGUT /
ERYAMAN MAHALLESİ / 48147 ADA 1 PARSEL /
GÖKSU AVM'DE 21 ADET DÜKKAN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2025DGYO-0002

RAPOR TARİHİ: 29.12.2025

UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 10.10.2025 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 15.10.2025 – 2025DGYO-0002
RAPORUN KONUSU	<i>Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi ve tapunun 48147 ada, 1 parsel M Blok'ta kayıtlı 8, 9, 12, 15, 16, 18, 20, 21, 37, 39, 40, 43, 44, 47, 60, 61, 62, 63, 68, 69, 70 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda kira ve piyasa rayiç değerinin tahmin ve takdiridir.</i>
RAPOR TARİH VE NO.	: 29.12.2025 tarih ve DGYO-2025-0002 rapor numarası
DEĞERLEME TARİHİ	: 24.12.2025
SAHİBİ	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Tam)
İMAR DURUMU	: Etimesgut Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 no.lu plan notlarına göre; TAKS: 0.60, KAKS: 1.80 Ön Bahçe Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Mesafesi: 10 m, Arka Bahçe Mesafesi: 15 m yapılaşma koşullu "Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)" alanında kalmaktadır.
KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI	: 21 adet dükkan toplam alanı 8.659,42 m ² dir. Detaylı alan bilgisi bakınız "proje alanları" tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: 21 adet dükkan toplam kira değeri 1.026.500,00-TL/ay
PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	: 21 adet dükkan KDV hariç toplam değeri 221.745.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Kamil Güvenç ÇİÇEK : Şehir Plancısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403967
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Funda AŞKIN AYGÜNEŞ : Şehir Plancısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404830
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Mete GÜLBAŞ : Şehir Plancısı/Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400141

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Değerleme Tarihi
- 1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi
- 1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu
- 1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerlemesi Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması
- 1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi / Bina Kodu
- 1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8- Konu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 1.10-Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

- 2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler
- 2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler

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

- 3.1 - Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik
- 3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş
- 3.5- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Durumundaki Değişiklik
- 3.6- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler
- 3.7- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER:

- 4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
- 4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 4.3 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri
- 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

- 5.1- Genel Veriler
- 5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 5.4- Sektör Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

- 6.1- Pazar Yaklaşımı
- 6.2- Gelir Yaklaşımı
- 6.3- Maliyet Yaklaşımı
- 6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

- 7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu/Olumsuz Faktörler
- 7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi
- 7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı
- 7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti
- 7.5- Kira Değeri Analizi
- 7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.7- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 7.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

- 8.1- Raporu Kontrol Eden Kontrolör ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 8.2- Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 9 - EKLER

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 01.11.2025, Rapor No: 2025-DGYO-0002

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 24.10.2025

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 10.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

Bu raporda herhangi bir revize yapılmamıştır.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi ve tapunun 48147 ada 1 parseli, M blokta kayıtlı 8, 9, 12, 15, 16, 18, 20, 21, 37, 39, 40, 43, 44, 47, 60, 61, 62, 63, 68, 69, 70 bağımsız bölüm nolu “**dükkan**” vasıflı gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tahmin ve takdiridir.

1.6- Gayrimenkulün Posta Adresi;

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

1.7- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığı;

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

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

Değerlemeye İlişkin Bilgiler;

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

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
25.12.2020	DGYO-20200004	Hasan Coşkun	Mete Gülbaş	47.070.000-TL
28.12.2021	DGYO-20210003	Kamil Güvenç Çiçek	Mete Gülbaş	48.695.000-TL
28.12.2022	DGYO-20220007	Kamil Güvenç Çiçek	Mete Gülbaş	91.125.000-TL

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri ve Pazar Kira değeri talep edilmektedir. Mevcut durum tespitinde yasal izin belgesi alınmış olan kısımları ile yasal izin belgesi alınmamış olan kısımlarla birlikte bir bütün olarak değerinin tespiti yapılması talep edilmiştir.

1.10- Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler;

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

1.11- Kullanılan Değer Tanımları ve Geçerlilik Koşulları;

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

BÖLÜM 2 – ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1- Değerleme Hizmeti Alan Kurumu Tanıtıcı Bilgiler;

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

Firmanın Ortaklık Yapısı;

Ortaklık Yapısı (%1’den Fazla İştirak Olanlar)		
Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (TL)
Denizbank A.Ş.	287,783,562 TL	74.92 %
Diğer	112,216,438 TL	25.08 %
Toplam	400,000,000 TL	100.00 %

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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

2.2- Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler;

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SP.K0.15.107-4798 sayılı yazısına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

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

Şirketin ödenmiş sermayesi: 1.000.000 TL'dir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul/Kadıköy/Kozyatağı'nda bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Samsun Şube, Erzurum Şube, Diyarbakır Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve diğer illerde Kadrolu/sözleşmeli değerlendirme uzmanları ile Türkiye genelinde yaygın hizmet ağına sahiptir. Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi: Kozyatağı Mahallesi, Hüseyin Çelik Sokak, Nail Ergin İş Merkezi, No:7, Kat:6 Kadıköy/İstanbul

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

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

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

3.1- Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

İLİ	Ankara	ALANI(M²)	90.679,00
İLÇESİ	Etimesgut	B.B. NİTELİĞİ	Tablo 1
MAHALLE	Eryaman	ARSA PAYI	Tablo 1
KÖYÜ	-	BLOK NO	Tablo 1
MEVKİİ	-	KAT NO	Tablo 1
PAFTA NO	-	B.B NO	Tablo 1
ADA NO	48147	YEVMIYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	1	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	BETONARME İŞ MERKEZİ VE 12 BLOKTAN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

TABLO-1- TAPU BİLGİLERİ

SIRA NO	BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA/PAYI	MALİK/HİSSE ORANI	UAVT KODLARI
1	M	ZEMİN	8	DÜKKAN	336/33290	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1419405749
2	M	ZEMİN	9	DÜKKAN	337/33291	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1456904497
3	M	ZEMİN	12	DÜKKAN	337/33294	19.07.2019	25856	25/90679	(*)	1091816650
4	M	ZEMİN	15	DÜKKAN	337/33297	02.07.2014	21976	30/90679	(*)	1456004520
5	M	ZEMİN	16	DÜKKAN	337/33298	05.08.2023	42832	30/90679	(*)	1099316406
6	M	ZEMİN	18	DÜKKAN	337/33300	17.05.2023	26605	20/90679	(*)	1503402941
7	M	ZEMİN	20	DÜKKAN	337/33302	02.07.2014	21976	10/90679	(*)	1099616391
8	M	ZEMİN	21	DÜKKAN	336/33303	02.07.2014	21976	172/90679	(*)	1410106056
9	M	1. KAT	37	DÜKKAN	337/33319	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1534601909
10	M	1. KAT	39	DÜKKAN	337/33321	02.07.2014	21976	50/90679	(*)	1093916581
11	M	1. KAT	40	DÜKKAN	337/33322	02.07.2014	21976	50/90679	(*)	1459004428
12	M	1. KAT	43	DÜKKAN	337/33325	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1560701037
13	M	1. KAT	44	DÜKKAN	337/33326	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1555001229
14	M	1. KAT	47	DÜKKAN-DEPOLU	337/33329	02.07.2014	21976	150/90679	(*)	1571200680
15	M	2. KAT	60	DÜKKAN	337/33342	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1462304310
16	M	2. KAT	61	DÜKKAN	337/33343	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1562800969
17	M	2. KAT	62	DÜKKAN	337/33344	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1562500973
18	M	2. KAT	63	DÜKKAN	337/33345	02.07.2014	21976	25/90679	(*)	1562200988
19	M	2. KAT	68	DÜKKAN	337/33350	02.07.2014	21976	40/90679	(*)	1483903595
20	M	2. KAT	69	DÜKKAN	337/33351	02.07.2014	21976	40/90679	(*)	1483603609
21	M	2. KAT	70	DÜKKAN	337/33352	02.07.2014	21976	15/90679	(*)	1468904097

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

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki (Takyidat Bilgileri)

02.05.2025 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde (Tüm bağımsız bölümler üzerinde);

-Beyan: Yönetim Planı: 08.10.2004 (Yev: -, Tarih: -)

-Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Yev: 2326 Tarih: 25.01.2008)

-Beyan: Yönetim Planı Değişikliği 01.10.2009 (Yev: 42900 Tarih: 29.12.2009)

-21 no.lu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 24 Nolu Bağımsız Bölüm İle Birleşti. 14.02.2005 tr. 4975 yev.

3.3- Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Durumundaki Değişiklik;

19 adet gayrimenkulün son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak;

-16 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 15.08.2023 tarih, 42832 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

-18 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul 17.05.2023 tarih, 26605 yevmiye numarası ile "Satış" işleminden "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.4- Belediyede ve Diğer Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler, Mevzuata Uygunluk Hakkında Görüş;**3.4.1- İmar Durum Bilgisi;**

Etimesgut Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğünden yapılan sorgulamada aşağıdaki sözlü bilgiler alınmıştır.

İMAR DURUMU / RUHSAT / PROJE BİLGİLERİ			
Yer Tespiti: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.			
Plan Türü/Tarihi	Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı		
İmar Yol Cephesi	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 46477 ada 1 parselin imar paftasına göre dört tarafı yol olup parselin imar yoluna cepheli olan dört tarafı toplam 1480 m'dir.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Blok		
TAKS	0.60		
KAKS (Emsal)	1.80		
Hmax	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: 15	Yan Cepheler: 10	Arka Cephe: 15
Dop Kesintisi, İmar Terkları vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	90679,00m2 net parsel		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.		
Plan Türü, Notları Ve Diğer Açıklamalar	Ankara Etimesgut Belediyesi İmar durum bürosundan şifahen alınan imar durum bilgisine göre, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu Eryaman Mahallesi 46477 ada 1 parsel, 07.03.1994 tasdik tarihli 85053 no.lu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) alanında kalmakta olup, yapılaşma şartları TAKS= 0.60 KAKS= 1.80 Yençok= 18 kat şeklindedir. Parselin kuzey cephesinde 100 m derinliğe kadar yapı çekme mesafesi mevcuttur. (Parselin kuzeyinde jeolojik sakıncalı alanlar dikkate alınarak düzenlendiği değerlendirilmiştir.) Söz konusu parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır. Taşınmaz Belediye sınırlarında yer almaktadır. Alınan bu bilgiler şifahi olup, yapılaşma koşullarının dilekçe ile yapılacak resmi imar durumu başvurusu sonucunda netleşeceği tarafımıza belirtilmiştir.		

	PLAN NOTLARI B-2 KENTSEL MERKEZ ADALARINDA BU ALANLARDA TİCARET, SİNEMA, TİYATRO, OTEL, LOKANTA, KAFE, ÖĞRENCİ YURLARI, BANKA, SİGORTA V.B. BÜROLARI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, KAMU TESİSLERİ, KATLI OTOYOLLAR, ÇOK KATLI KONUTLAR V.B. YER ALABİLECEKTİR. BİNALARDA ZEMİN KATLAR, SOSYAL VE TİCARİ KULLANIMLAR, ÜST KATLAR İSE TİCARET, HİZMET SEKTÖRÜ FAALİYETLERİ VE KONUT KULLANIMLARI İÇİN PROJELENDİRİLEBİLECEKTİR. BU ALANLARDA KAKS=1.80, TAKS=0.60, H= SERBESTTİR. DİPNOT: Plan üzerinde 18 kat belirtmesi bulunmakta ancak plan notlarında serbest yükseklik şartı bulunmaktadır. 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesinin 6. paragrafında "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez." ifadesi yer almaktadır. İş bu rapora konu değerlendirme konusu taşınmazın imar planı bilgisindeki yençok: serbest uygulaması, kanun maddesi ile uyumsuz hale gelmiştir. Taşınmazın imar planı onayı, 7221 Sayılı Kanun değişikliğinden önce olması nedeniyle değer takdir edilmiş ancak, parselde ruhsatlandırılma işlemi yapılmadan önce plan notundaki yükseklik plan kararının revize edilmesi önerilmektedir.
--	---

3.4.2- Gayrimenkulün Yasal Kullanımına Dair İzin ve Belgeler;

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

- Web Tapu Portalında 24.09.2004 tarihli eski kat irtifak projesi ve 26.03.2006 tarihli kat irtifakına esas proje ile Etimesgut Belediyesi'nde, 13.03.2014 tarihli ruhsata bağlı 10.01.2014 tarihli tadilat projesi incelenmiştir. Her iki projede de bağımsız bölüm alan ve sayılarında değişikliğe rastlanmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar kat, alan ve konum olarak projesi ile uyumludur. Ancak mahallinde 1. kattaki 39 ve 40 ile 2. kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup, tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda BOYNER mağazası mevcuttur. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 1.katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır. Mevzuat yönünden bakıldığında bu tip tamir ve tadilatların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Md.4.i ve yine Md.59.1'e göre ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında olması sebebiyle basit tadilat ile düzeltilebilir nitelikte olacağından risk oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.
- Etimesgut Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeye göre parsel içerisindeki A-B-C- D-E-F-G- H-I-J-K-L ve konu mülklerinde de yer aldığı M blok için alınmış 04.10.2004 tarih, 473 belge

numaralı yapı ruhsatı, 08.03.2006 tarih, 58 belge numaralı tadilat ruhsatı (tadilat ruhsatında M bloktaki bağımsız bölüm sayısı 129 iken 24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, 22.08.2006 tarih, 330 belge numaralı kısmi yapı kullanma izin belgesi, 21 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkule katılarak toplam bağımsız bölüm sayısı 128 olmuştur), 18.04.2007 tarih, 23 nolu yapı kullanma izin belgesi, M blok için alınmış 13.03.2014 tarih, 104 belge numaralı kullanım değişimi amaçlı alınmış yapı ruhsatı (kullanım değişiminde binaya ait olan ek ilave otopark, binaya ait depo olarak düzenlenmiştir), M blok için alınmış 25.02.2015 tarih, 82-M belge numaralı isim değişikliği amaçlı alınmış yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca 27.02.2015 tarih ve 33 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi M Blok, 128 adet dükkan 39455,90 m² inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 4 kat için verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

3.7- Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı;

Değerleme konusu 21 adet taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi, Göksu AVM binası içinde yer almaktadır.

4.2- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı;

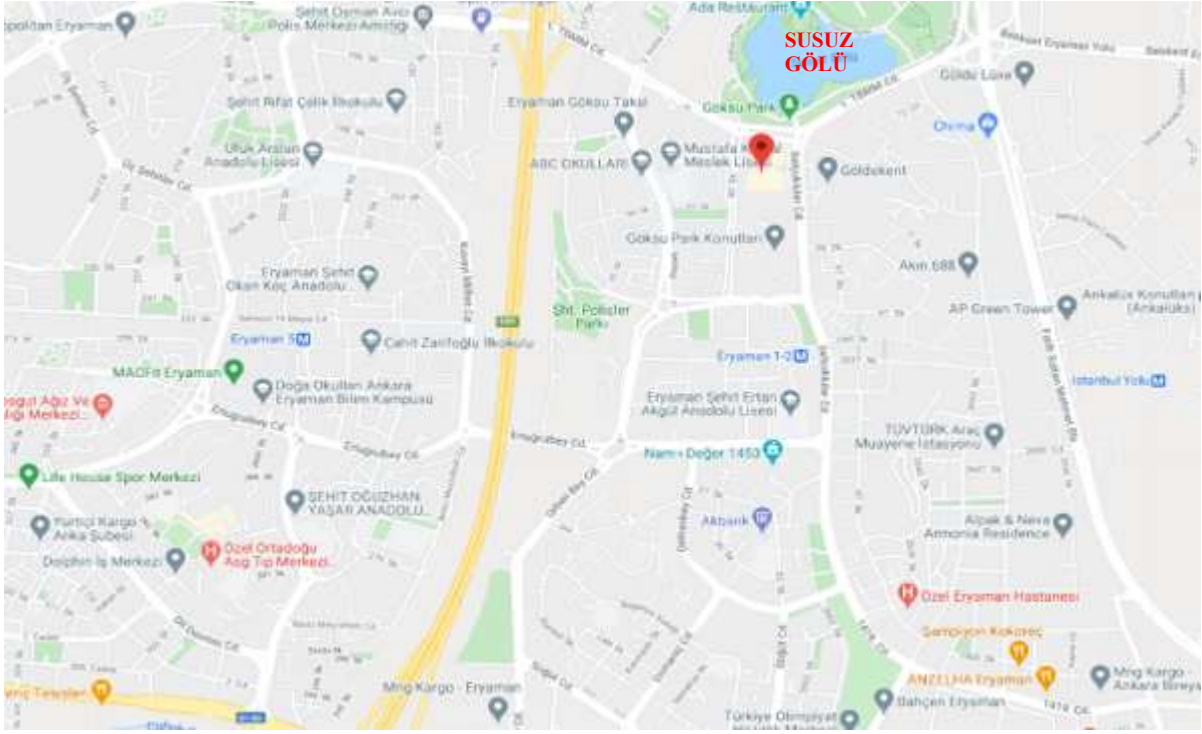
Göksu Parkı; 100 m, Çankaya; 25km

Etimesgut Merkez; 6km

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi



Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Yakın Plan Kroki;



4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

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

Proje Alanları

SIRA	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)		
					DEPO KATI	DÜKKAN KATI	TOPLAM ALAN
1	M	ZEMİN	8	DÜKKAN		95,93	95,93
2	M	ZEMİN	9	DÜKKAN		95,93	95,93
3	M	ZEMİN	12	DÜKKAN		38,97	38,97
4	M	ZEMİN	15	DÜKKAN		122,62	122,62
5	M	ZEMİN	16	DÜKKAN		129,00	129,00
6	M	ZEMİN	18	DÜKKAN		44,00	44,00
7	M	ZEMİN	20	DÜKKAN		14,23	14,23
8	M	ZEMİN	21	DÜKKAN		3438,00	3438,00
9	M	1. KAT	37	DÜKKAN		53,44	53,44
10	M	1. KAT	39	DÜKKAN		385,75	385,75
11	M	1. KAT	40	DÜKKAN		345,36	345,36
12	M	1. KAT	43	DÜKKAN		34,93	34,93
13	M	1. KAT	44	DÜKKAN		35,38	35,38
14	M	1. KAT	47	DÜKKAN-DEPOLU	407,00	2429,00	2836,00
15	M	2. KAT	60	DÜKKAN		36,00	36,00
16	M	2. KAT	61	DÜKKAN		36,00	36,00
17	M	2. KAT	62	DÜKKAN		36,00	36,00
18	M	2. KAT	63	DÜKKAN		111,49	111,49
19	M	2. KAT	68	DÜKKAN		385,75	385,75
20	M	2. KAT	69	DÜKKAN		347,91	347,91
21	M	2. KAT	70	DÜKKAN		36,73	36,73
TOPLAM					407,00	8252,42	8659,42

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu M Blok; bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 2 normal kat + teras katından oluşmaktadır. Toplam brüt 39.455,90 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum katında kapalı otopark alanı, ısı merkezi, jeneratör odası, havalandırma santrali, elektrik pano odası, sığınak ve binaya ait depoları, zemin katında 23 adet dükkan, asma katında asma kat yangın koridoru, 1.katında adet 23 dükkan, 2.katında adet 50 dükkan, teras katında 32 adet dükkan bulunmaktadır. Çarşının 2 adet girişi olup kuzeye bakan ön cephesinden ve güneye bakan arka cephesinden giriş-çıkış sağlanmaktadır. Çarşı ana girişi 1.kat

kotu olan kuzeye bakan ön cephesinden sağlanmaktadır. Mimari projesine göre 1.kat olarak projelendirilmiş katı fiziken alışveriş merkezinin ana girişinin de bulunduğu (zemin kat konumlu) kısmıdır. Zemin kat olarak projelendirilmiş kısmı ise alışveriş merkezine ana girişten girildiğinde bodrum kat konumudur. Çarşı içerisinde 1 adet yük asansörü, 2 adet panoramik yolcu asansörü ve her katta 3'er tane olmak üzere toplam 12 tane yürüyen merdiven bulunmaktadır. Merkezi sistem ısıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik kamera sistemleri ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır. Yapıda ısıtma, merkezi sistem doğalgazla sağlanmaktadır. Bina dış cephesi kompozit levha giydirmeli olup zeminleri seramik, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır.

Birinci kattaki 39 ve 40 ile 2.kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda BOYNER mağazası mevcuttur. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. Birinci katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, ikamet etmekte olan Ceviz Kafe'nin alışveriş merkezi dış cephesinde hafif malzeme ile kapatılmış oturma alanları bulunmaktadır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri;

Bodrum Kat: Isı merkezi, havalandırma santrali, jeneratör odası, elektrik pano odası, sığınak, binaya ait depolar ve kapalı otopark bulunmaktadır. Kapalı otopark zemini dökme beton ve duvarları sıvalı, diğer bölümlerde tüm zeminler seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır.

Zemin Kat: 1 ile 23 arası bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, çarşı içi yaya dolaşım koridorları, binaya ait depo, 47 no.lu dükkana ait depo bulunmaktadır. Katta tüm zeminler seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.

Asma Kat: Zemin katta yer alan 21 no.lu dükkana ait asma kat yangın koridoru bulunmaktadır.

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

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

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

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

5.1- Genel Veriler

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

Nüfus

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara İli

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



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

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Etimesgut İlçesi

Etimesgut nüfusu 2024 yılına göre 629.112. Bu nüfus, 309.721 erkek ve 319.391 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır.



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

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

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

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

5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2022 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisinde enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki hızlı yükseliş ve artan finansman maliyetleri, gayrimenkul sektörü üzerinde belirgin etkiler yaratmıştır. Küresel ölçekte faiz oranlarındaki artışlar ve yurt içinde uygulanan sıkı para politikası, krediye erişimi güçleştirmiş; bu durum konut satış adetlerinde azalmaya neden olurken, fiyat artışlarının özellikle belirli bölgelerde devam etmesine yol açmıştır.

2023 yılında döviz kuru ve enflasyondaki hızlanma, gayrimenkul yatırımları üzerinde ek baskılar oluşturmuştur. Konut kredisi faiz oranlarının %2,5–%3 bandına yükselmesiyle birlikte – Ankara özelinde kesin veriler bulunmamakla birlikte – Türkiye genelinde ipotekli konut satışlarında belirgin bir gerileme yaşandığı gözlemlenmektedir.

2024 yılı ise faiz oranlarının tarihsel zirve seviyelerine ulaştığı ve finansman koşullarının belirgin biçimde sıkılaştığı bir dönem olmuştur. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın politika faizini %50 seviyesine yükselttiği dönemin ardından, 2025 yılı itibarıyla faiz oranlarında düşüş eğilimi gözlenmektedir. 2025 Eylül–Ekim dönemi itibarıyla yıllık enflasyon oranının yaklaşık %33 seviyesine gerilediği yönünde veriler bulunmaktadır. Bununla birlikte döviz kurlarındaki artış, gayrimenkul maliyetleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Ankara özelinde, başkent statüsüyle birlikte kamu yatırımları, altyapı projeleri ve büyük ölçekli kentsel projeler, piyasaya farklı bir dinamik kazandırmaktadır. 2025 yılı itibarıyla Ankara'daki konut satışlarının artış eğilimine girdiği ve Türkiye genelinde öne çıkan iller arasında yer aldığı görülmektedir. Bu doğrultuda, yüksek finansman maliyeti ve döviz–enflasyon baskısına rağmen, kamu kaynaklı projelerin yarattığı olumlu etki sayesinde Ankara piyasasında özgün yatırım fırsatlarının ortaya çıktığı değerlendirilmektedir.

Konut Piyasası Gelişmeleri

2022 sonrasında faiz oranlarındaki artış, özellikle ipotekli konut satışlarını sınırlamıştır. 2024 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki payı Türkiye genelinde düşük seviyelere gerilemiştir. Bu süreçte, nakit alımlara yönelim artmış ve özellikle orta–alt segmentte, “erişilebilir fiyatlı” konutlara yönelik talep yükselmiştir.

2025 yılı başı itibarıyla Türkiye genelinde konut satış fiyatları yıllık bazda %30'un üzerinde artış göstermiştir. Ancak bu artış, enflasyon oranlarının yüksek seyretmesi nedeniyle reel anlamda sınırlı bir getiri sağlamaktadır. Örneğin, 2025 yılı itibarıyla nominal konut fiyat artışları %30–39 aralığında gerçekleşmiş olsa da, bazı analizler reel bazda değer kaybına işaret etmektedir.

Ankara özelinde, konut fiyat artışlarının Türkiye ortalamasının üzerinde seyrettiği görülmektedir. Bazı kaynaklarda Ankara'daki yıllık fiyat artış oranı %41,4 düzeyinde raporlanmıştır. 2025'in ilk beş ayında Ankara'da yaklaşık 54.016 konut satışı gerçekleşmiş olup, bu rakamla Ankara öne çıkan iller arasında yer almıştır. Şehir bazında ipotekli satışlara dair net veriler bulunmamakla birlikte, Türkiye genelindeki eğilim ipotekli satışların payının azaldığını göstermektedir.

Bu doğrultuda, Ankara’da konut satışlarının artış eğiliminde olduğu, fiyat artış hızının Türkiye ortalamasını aştığı; ancak erişilebilirlik ve finansman maliyetlerinin hâlen temel sorun alanları olarak varlığını sürdürdüğü söylenebilir.

Arz Gelişmeleri

2024 yılı itibarıyla Türkiye genelinde yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni alan konut sayılarında artış eğilimi gözlenmiştir. Ancak şehir bazında, özellikle Ankara özelinde, detaylı veriler sınırlıdır.

Ankara’da kamu altyapı projeleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları arz tarafını kısmen desteklemektedir. Bununla birlikte, yüksek finansman maliyetleri, artan arsa fiyatları ve imar süreçlerine ilişkin bürokratik sınırlılıklar, arzı şekillendiren temel unsurlar olmaya devam etmektedir.

5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

Ofis Piyasası

Ankara, İstanbul kadar geniş bir ofis stokuna sahip olmamakla birlikte, kamu kurumları, diplomatik misyonlar ve büyük ölçekli şirketlerin varlığı nedeniyle nitelikli ofis talebinin sürdüğü bir kenttir. Bu çerçevede, kurumsal kiracıların talebinde istikrarlı bir seyir beklenmektedir.

Endüstriyel / Lojistik Piyasası

Ankara çevresinde sanayi ve lojistik bölgelerinin gelişimi devam etmektedir. İstanbul çevresindeki Tuzla veya Gebze gibi olgunlaşmış merkezlerle karşılaştırıldığında Ankara çevresi henüz gelişme aşamasındadır. Bununla birlikte, Ankara’nın coğrafi konumu, ulaşım altyapısı ve iç pazara yakınlığı, lojistik yatırımlar açısından stratejik bir avantaj oluşturmaktadır.

Perakende Piyasası

Pandemi sonrasında Ankara’daki alışveriş merkezleri ve perakende alanlarında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Ancak e-ticaretin yükselişi ve değişen tüketici alışkanlıkları, perakende alanlarının daha “deneyim odaklı” ve sosyal etkileşimi artıran konseptlere yönelmesini teşvik etmektedir.

2025 ve Sonrası İçin Sektörel Beklentiler

Türkiye genelinde 2025 yılı itibarıyla enflasyonda gerileme ve faiz oranlarında kademeli düşüş beklentileri ön plandadır. Bazı analizlere göre, 2025 yıl sonu itibarıyla yıllık enflasyonun yaklaşık %31 seviyelerinde gerçekleşmesi öngörülmektedir. Politika faizindeki düşüş eğilimi, gayrimenkul sektörüne yönelik finansman koşullarında iyileşme potansiyeli taşımaktadır.

Bu gelişmeler, Ankara gayrimenkul piyasası açısından da olumlu yansımalar doğurabilir. Özellikle erişilebilir fiyatlı ve proje bazlı nitelikli konutlara talebin artması, kurumsal yatırımcıların Ankara’ya ilgisini güçlendirebilir. Bununla birlikte, piyasada “seçici yatırımcı” profilinin ön plana çıkması ve her projenin aynı potansiyele sahip olmaması beklenmektedir.

Kaynakça

- **Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB)** – Para Politikası Kurulu Kararları ve Politika Faiz Oranları (2024–2025)
- **Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)** – Konut Satış İstatistikleri, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzni Verileri (2022–2025)
- **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)** – Kredi Faiz Oranları ve Finansman Verileri (2023–2025)
- **FocusEconomics** – Turkey Economic Outlook, 2025
- **BBVA Research** – Turkey Macroeconomic Update, 2025
- **Investropa** – Turkey Real Estate Market Analysis, 2025
- **RPrealtyplus.com** – Ankara Housing Market Report, 2025
- **Realtor.com** – Turkey Housing Sales and Market Data, 2025
- **Timondro.com** – Turkey Property Sector Overview, 2025
- **TradingEconomics.com** – Turkey Inflation, Exchange Rate and Interest Rate Indicators, 2024–2025
- **Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB)** – Kentsel Dönüşüm ve Altyapı Projeleri Bilgilendirme Notları (2024–2025)
- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** – Resmî Proje ve Konut Üretim Verileri, 2024–2025

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

6.1- Pazar Yaklaşımı

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

6.2- Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

İndirgeme Oranı;

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

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

- Risksiz Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır.
- Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı

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

6.3- Maliyet Yaklaşımı

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

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

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

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu Olumsuz Faktörler

OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI	OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI
Bölgenin gelişme potansiyelinin olması	Taşınmazın bulunduğu bölgede müşteri potansiyeli dikkate alındığında AVM arzının fazla olması
Selçuklular Caddesindeki araç ve yaya trafiğinin yoğun olması	AVM nin mülkiyet yapısı sebebi ile profesyonel avm yönetimi anlayışının oturtulamaması.
Çarşının metro güzergahında olması	
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
AVM'nin yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması	Bölge halkının alışveriş için büyük ölçekli ve daha nitelikli AVM'leri tercih etmesi mahalle ölçeğinde hizmet veren benzer özellikli AVM'leri olumsuz yönde etkilemektedir.
Bölgede yeni inşa edilecek konutlarda yaşamın başlaması ile bölgenin nüfus yoğunluğunun artacak olması	

7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsal Krokisi



E1: Taşınmaz ile aynı avm de, 35 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 2.350.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.350.000 TL / 35 m2 = 67.142-TL/m2)
Arı Emlak 3122812811

E2: Taşınmaz ile aynı avm de, 36 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 2.450.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.450.000 TL / 36 m2 = 68.055-TL/m2)
Mal Sahibinden 5323917060

E3: Taşınmaz ile aynı avm de, 76 m2 olduğu beyan edilen giriş kat konumlu dükkan 6.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (6.500.000 TL / 76 m2 = 85.526-TL/m2)
Tolerans Emlak 312998899

E4: Taşınmaz ile aynı avm de, 110 m2 olduğu beyan edilen teras kat konumlu dükkan 4.250.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (4.250.000 TL / 110 m2 = 38.636-TL/m2)
Arı Emlak 3122812811

E5: Taşınmaz ile aynı bölgede Arya avm de, 28 m2 olduğu beyan edilen dükkan 1.550.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.550.000 TL / 28 m2 = 55.357-TL/m2)
Emlak Evin Emlak 5075885151

E6: Taşınmaz ile aynı bölgede Meydan avm de, 200 m2 olduğu beyan edilen dış cephe konumlu dükkan 18.100.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (18.100.000 TL / 200 m2 = 90.500-TL/m2)
Mal Sahibinden 5327007006

E7: Taşınmaz ile aynı bölgede Eryaman avm de, 45 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 1.665.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.665.000 TL / 45 m2 = 37.000-TL/m2)
N Prime Emlak 5331347119

E8: Taşınmaz ile aynı avm de, 54 m2 olduğu beyan edilen teras kat konumlu dükkan 20.000 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (20.000 TL / 54 m2 = 370-TL/m2)
Arı Emlak 3122812811

E9: Taşınmaz ile aynı avm de, 385 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 55.000 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (55.000 TL / 385 m2 = 143-TL/m2)
Arı Emlak 3122812811

E10: Taşınmaz ile aynı avm de, 110 m2 olduğu beyan edilen 2.kat konumlu dükkan 35.000 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (35.000 TL / 110 m2 = 318-TL/m2)
Arı Emlak 3122812811

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

7.3.1- Maliyet Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

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

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

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

Emsal Özet Tablosu;

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m2)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Birim Değeri (TL/m2)
1	Göksu AVM	2.KAT	35	2.350.000	2.115.000	60.428
2	Göksu AVM	2.KAT	36	2.450.000	2.205.000	61.250
3	Göksu AVM	Giriş	76	6.500.000	5.850.000	76.973
4	Göksu AVM	Teras	110	4.250.000	3.825.000	34.772
5	Arya AVM	1.Kat	28	1.550.000	1.395.000	49.821
6	Meydan Çarşı	Zemin	200	18.100.000	16.290.000	81.450
7	Eryaman AVM	2.Kat	45	1.665.000	1.498.000	33.300

Emsal araştırmaları doğrultusunda, zemin katta olan 8, 9, 12, 15, 16, 18, 20 b.b. no.lu dükkanların büyüklük ve konumlarına göre birim m² değerlerinin 45.000 TL/m² ile 60.000 TL/m² aralığında olacağı, kullanım alanı büyük olan 21 b.b. no.lu taşınmazın ise 20.000-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Birinci katta (ana girişi kapısının ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu katta) olan 37, 43, 44 b.b. no.lu dükkanların kullanım alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri 60.000-TL/m² ile 75.000-TL/m² arasında, 39, 40, 47 b.b. no.lu dükkanların birim m² değeri ise 20.000-TL/m² ile 40.000-TL/m² aralığında alınmıştır.

İkinci katta olan 60, 61, 62, 70 b.b. no.lu dükkanların kullanım alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri 45.000-TL/m², 63, 68, 69 b.b. no.lu dükkanların birim m² değeri ise 30.000-TL/m² ile 35.000-TL/m² aralığında alınmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri;

Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu:

1-EMSAL KARILAŞTIRMA YÖNTEMİ								
B.B. No	NİTELİĞİ	KULLANIM DURUMU	KAT NO	ALAN (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	*Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	*Aylık Kira Değeri (TL)
8	DÜKKAN	Burger King	ZEMİN	95,93	50.000	4.795.000 ₺	231,42	22.200 ₺
9	DÜKKAN	Burger King	ZEMİN	95,93	50.000	4.795.000 ₺	231,42	22.200 ₺
12	DÜKKAN	Popeyes	ZEMİN	38,97	55.000	2.145.000 ₺	256,61	10.000 ₺
15	DÜKKAN	Boş	ZEMİN	122,62	45.000	5.520.000 ₺	207,96	25.500 ₺
16	DÜKKAN	Boş	ZEMİN	129,00	45.000	5.805.000 ₺	208,53	26.900 ₺
18	DÜKKAN	Tekzen	ZEMİN	44,00	50.000	2.200.000 ₺	231,82	10.200 ₺
20	DÜKKAN	Joi Kids	ZEMİN	14,23	60.000	855.000 ₺	281,10	4.000 ₺
21	DÜKKAN	Denizbank İletişim Merk.	ZEMİN	3438,00	20.000	68.760.000 ₺	92,50	318.000 ₺
37	DÜKKAN	Vodafone	1. KAT	53,44	60.000	3.205.000 ₺	276,95	14.800 ₺
39	DÜKKAN	Boyner	1. KAT	385,75	40.000	15.430.000 ₺	185,09	71.400 ₺
40	DÜKKAN	Boyner	1. KAT	345,36	40.000	13.815.000 ₺	185,31	64.000 ₺
43	DÜKKAN	Ceviz Kafe	1. KAT	34,93	75.000	2.620.000 ₺	346,41	12.100 ₺
44	DÜKKAN	Ceviz Kafe	1. KAT	35,38	75.000	2.655.000 ₺	347,65	12.300 ₺
47	DÜKKAN-DEPOLU	Migros	DEPO	2836,00	20.000	56.720.000 ₺	58,05	263.000 ₺
			1. KAT					
60	DÜKKAN	Sia Star Kuaför	2. KAT	36,00	45.000	1.620.000 ₺	208,33	7.500 ₺
61	DÜKKAN	Sia Star Kuaför	2. KAT	36,00	45.000	1.620.000 ₺	208,33	7.500 ₺
62	DÜKKAN	Boş	2. KAT	36,00	45.000	1.620.000 ₺	208,33	7.500 ₺
63	DÜKKAN	Boş	2. KAT	111,49	35.000	3.900.000 ₺	161,45	18.000 ₺
68	DÜKKAN	Boyner	2. KAT	385,75	30.000	11.575.000 ₺	138,95	53.600 ₺
69	DÜKKAN	Boyner	2. KAT	347,91	30.000	10.435.000 ₺	138,83	48.300 ₺
70	DÜKKAN	Boyner	2. KAT	36,73	45.000	1.655.000 ₺	204,19	7.500 ₺
TOPLAM						221.745.000 ₺		1.026.500 ₺

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

7.3.3- Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

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

Emsal No	Konum	Kat	Alan (m2)	Satılık Değeri (TL)	Pazarlık Sonucu Satılabilir Değer (TL)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kapitalizasyon Oranı
8	Göksu AVM	Teras	54	-	-	20.000	
9	Göksu AVM	2.	385	-	-	55.000	
10	Göksu AVM	2.	110	-	-	35.000	

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

Bölgede yapılan emsaller ışığında değerlendirme konusu taşınmazların **kapitalizasyon oranı 0.056 (~%5.60) olarak öngörülmüştür.**

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

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

2- DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ							
B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	*Gelir Yöntemi Değeri (TL)
8	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	22.200 ₺	266.400 ₺	0,056	4.755.000 ₺
9	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	22.200 ₺	266.400 ₺	0,056	4.755.000 ₺
12	DÜKKAN	ZEMİN	38,97	10.000 ₺	120.000 ₺	0,056	2.145.000 ₺
15	DÜKKAN	ZEMİN	122,62	25.500 ₺	306.000 ₺	0,056	5.465.000 ₺
16	DÜKKAN	ZEMİN	129,00	26.900 ₺	322.800 ₺	0,056	5.765.000 ₺
18	DÜKKAN	ZEMİN	44,00	10.200 ₺	122.400 ₺	0,056	2.185.000 ₺
20	DÜKKAN	ZEMİN	14,23	4.000 ₺	48.000 ₺	0,056	855.000 ₺
21	DÜKKAN	ZEMİN	3438,00	318.000 ₺	3.816.000 ₺	0,056	68.145.000 ₺
37	DÜKKAN	1. KAT	53,44	14.800 ₺	177.600 ₺	0,056	3.170.000 ₺
39	DÜKKAN	1. KAT	385,75	71.400 ₺	856.800 ₺	0,056	15.300.000 ₺
40	DÜKKAN	1. KAT	345,36	64.000 ₺	768.000 ₺	0,056	13.715.000 ₺
43	DÜKKAN	1. KAT	34,93	12.100 ₺	145.200 ₺	0,056	2.595.000 ₺
44	DÜKKAN	1. KAT	35,38	12.300 ₺	147.600 ₺	0,056	2.635.000 ₺
47	DÜKKAN-DEPOLU	1. KAT	2836,00	263.000 ₺	3.156.000 ₺	0,056	56.355.000 ₺
60	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	90.000 ₺	0,056	1.605.000 ₺
61	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	90.000 ₺	0,056	1.605.000 ₺
62	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	90.000 ₺	0,056	1.605.000 ₺
63	DÜKKAN	2. KAT	111,49	18.000 ₺	216.000 ₺	0,056	3.855.000 ₺
68	DÜKKAN	2. KAT	385,75	53.600 ₺	643.200 ₺	0,056	11.485.000 ₺
69	DÜKKAN	2. KAT	347,91	48.300 ₺	579.600 ₺	0,056	10.350.000 ₺
70	DÜKKAN	2. KAT	36,73	7.500 ₺	90.000 ₺	0,056	1.605.000 ₺
TOPLAM					12.318.000 ₺		219.950.000 ₺

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

7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmış olup, **AVM için Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen toplam 221.745.000-TL değer, taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.**

7.5- Kira Değeri Analizi

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

Her bir dükkanın ayrı ayrı kira değerlerini gösteren liste, yukarıda sayfa 26 de (2-Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi) tablosunda gösterilmiştir.

Buna göre **21 adet bağımsız bölümün** toplam **net kira bedeli aylık 1.026.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.7- Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin III-48.1 Sayılı Tebliğ’in MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) bendinde: “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” Hükmü çerçevesinde incelendiğinde; mahallinde 1. kattaki 39 ve 40 ile 2. kattaki 68, 69, 70 no.lu dükkanların arasında bulunan mülkiyet duvarı kaldırılmış olup, tamamı birlikte kullanılan dükkanlar hali hazırda BOYNER OUTLET mağazası olarak kullanılmaktadır. Konu dükkanlarda katlar arası yürüyen merdiven bulunmakta olup, 1.kattan alışveriş merkezi dış cephesinden dükkana direkt geçiş sağlayan giriş-çıkış kapısı açılmıştır. 20 no.lu dükkan Joi Kids Eğlence işletmesi mevcut olup bitişigindeki 19 no.lu dükkanla birlikte kullanılmaktadır. 21 no.lu dükkan daha önce sinema ve eğlence merkezi iken mevcutta Denizbank İletişim Merkezi olarak düzenlenmiş ve kullanılmaktadır. 1.katta 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar birlikte kullanılmakta olup, Ceviz Kafe tarafından kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

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

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

Göksu AVM de yer alan 21 adet dükkan değerlemesi kapsamında, yapının genel ticari potansiyelini olumsuz etkileyebilecek bazı unsurlar tespit edilmiştir. Öncelikle, alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanına oranla düşük kapasitede faaliyet göstermesi, gelir üretme potansiyelini sınırlamaktadır. Ayrıca, yalnızca giriş katında gözlemlenen yoğun yaya trafiği ve hareketlilik, üst katlarda ise ciddi anlamda sirkülasyon eksikliği gözlemlenmiştir. Bu durum, üst katlarda yer alan ticari birimlerin kira getirisi ve doluluk oranlarını olumsuz yönde etkilemektedir. AVM içerisinde genel ticari dinamizmin zayıf olduğu tespit edilmiştir. Bu unsurlar, AVM'nin sürdürülebilir gelir performansını ve yatırım cazibesini sınırlayan olumsuz faktörler olarak değerlendirilmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın değer takdirinde emsal karşılaştırma kullanılmıştır.

8.2- Nihai Değer Takdiri

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

NİHAİ DEĞER TABLOSU (DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN YÖNTEM: EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)								
B.B. NO	NİTELİĞİ	KATI	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
8	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	22.200 ₺	26.196 ₺	4.795.000 ₺	5.754.000 ₺	3.299.992 ₺
9	DÜKKAN	ZEMİN	95,93	22.200 ₺	26.196 ₺	4.795.000 ₺	5.754.000 ₺	3.299.992 ₺
12	DÜKKAN	ZEMİN	38,97	10.000 ₺	11.800 ₺	2.145.000 ₺	2.574.000 ₺	1.340.568 ₺
15	DÜKKAN	ZEMİN	122,62	25.500 ₺	30.090 ₺	5.520.000 ₺	6.624.000 ₺	4.218.128 ₺
16	DÜKKAN	ZEMİN	129,00	26.900 ₺	31.742 ₺	5.805.000 ₺	6.966.000 ₺	4.437.600 ₺
18	DÜKKAN	ZEMİN	44,00	10.200 ₺	12.036 ₺	2.200.000 ₺	2.640.000 ₺	1.513.600 ₺
20	DÜKKAN	ZEMİN	14,23	4.000 ₺	4.720 ₺	855.000 ₺	1.026.000 ₺	489.512 ₺
21	DÜKKAN	ZEMİN	3438,00	318.000 ₺	375.240 ₺	68.760.000 ₺	82.512.000 ₺	118.267.200 ₺
37	DÜKKAN	1. KAT	53,44	14.800 ₺	17.464 ₺	3.205.000 ₺	3.846.000 ₺	1.838.336 ₺
39	DÜKKAN	1. KAT	385,75	71.400 ₺	84.252 ₺	15.430.000 ₺	18.360.000 ₺	13.269.800 ₺
40	DÜKKAN	1. KAT	345,36	64.000 ₺	75.520 ₺	13.815.000 ₺	16.458.000 ₺	11.880.384 ₺
43	DÜKKAN	1. KAT	34,93	12.100 ₺	14.278 ₺	2.620.000 ₺	3.114.000 ₺	1.201.592 ₺
44	DÜKKAN	1. KAT	35,38	12.300 ₺	14.514 ₺	2.655.000 ₺	3.162.000 ₺	1.217.072 ₺
47	DÜKKAN-DEPO	1. KAT	2836,00	263.000 ₺	310.340 ₺	56.720.000 ₺	68.064.000 ₺	97.558.400 ₺
60	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	8.850 ₺	1.620.000 ₺	1.944.000 ₺	1.238.400 ₺
61	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	8.850 ₺	1.620.000 ₺	1.944.000 ₺	1.238.400 ₺
62	DÜKKAN	2. KAT	36,00	7.500 ₺	8.850 ₺	1.620.000 ₺	1.944.000 ₺	1.238.400 ₺
63	DÜKKAN	2. KAT	111,49	18.000 ₺	21.240 ₺	3.900.000 ₺	4.680.000 ₺	3.835.256 ₺
68	DÜKKAN	2. KAT	385,75	53.600 ₺	63.248 ₺	11.575.000 ₺	13.890.000 ₺	13.269.800 ₺
69	DÜKKAN	2. KAT	347,91	48.300 ₺	56.994 ₺	10.435.000 ₺	12.522.000 ₺	11.968.104 ₺
70	DÜKKAN	2. KAT	36,73	7.500 ₺	8.850 ₺	1.655.000 ₺	1.986.000 ₺	1.263.512 ₺
TOPLAM			8659,42	1.026.500 ₺	1.211.270 ₺	221.745.000 ₺	266.094.000 ₺	297.884.048 ₺

21 Adet Taşınmazın KDV Hariç Piyasa Değeri	221.745.000,-TL (İkiYüzYirmiBirMilyonYediYüzKırkBeşBinTürkLirası)
21 Adet Taşınmazın KDV dahil (%20) Piyasa Değeri	266.094.000,-TL (İkiYüzAltmışAltıMilyonDoksanDörtBinTürkLirası)

*02.11.2025 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 41,89-TL, Satış: 41,96 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO alış kuru, 1EUR=48,46 TL, satış kuru verileri baz alındığında, 1 EURO =48,54-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Adı Soyadı: Kamil Güvenç ÇİÇEK Meslek; Şehir Plancısı Üniversite; Gazi Üniversitesi, Tecrübe; 12 yıl SPK Lisans No: 403967	Adı Soyadı: Funda AŞKIN AYGÜNEŞ Meslek; Şehir Plancısı Üniversite; ODTÜ, Tecrübe; 14 yıl SPK Lisans No: 404830	Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 26 yıl SPK Lisans No:400141