GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA/ETİMESGUT/ERYAMAN MAH.

46480 Ada 1 Parsel C Blok 4 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan

KASIM 2014

2014_400_087_REV

HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ 4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ 4
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ 4
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER 6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER 6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI 6
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ 7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 10
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER 10
5.2. EKONOMİK VERİLER 11
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 14
5.4. BÖLGE VERİLERİ 21
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 22
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 22
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI 24
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 24
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ 28
9. SONUÇ 30
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 30
RAPOR EKLERİ 31

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	:	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı C Blok, Zemin kat, 4 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	18.06.2014
DEĞERLEME TARİHİ	:	19.06.2014
RAPORUN TARİHİ	:	03.11.2014
RAPOR NUMARASI	:	2014_400_087_REV
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Didem ÖZTÜRK Harita Yüksek Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Şemsir İş Merkezi No:108/B K:8 Şişli/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı C Blok, Zemin kat, 4 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında satış değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı C Blok, Zemin kat, 4 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkuldür. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 1. Taşınmaza Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ETİMESGUT
MAHALLESİ	: ERYAMAN
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 46480
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 12.290 m²
NİTELİĞİ	: B1 BLOK-B3 BLOK BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/SAYFA	TAPU TARİHİ	YEVMİYE	MALİK/HİSSE ORANI
C	ZEMİN	4	DÜKKAN	290/122900	352/34875	08.05.2006	9611	FERHAT DENİZ/TAM

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.06.2014 tarihinde alınan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal'ından sağlanan TAKBİS belgesinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

*Beyan: Yönetim Planı: 21.04.2005

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili değerleme tarihi itibariyle yapılan tapu sicili incelemesinde son üç yıllık dönemde gayrimenkulün mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

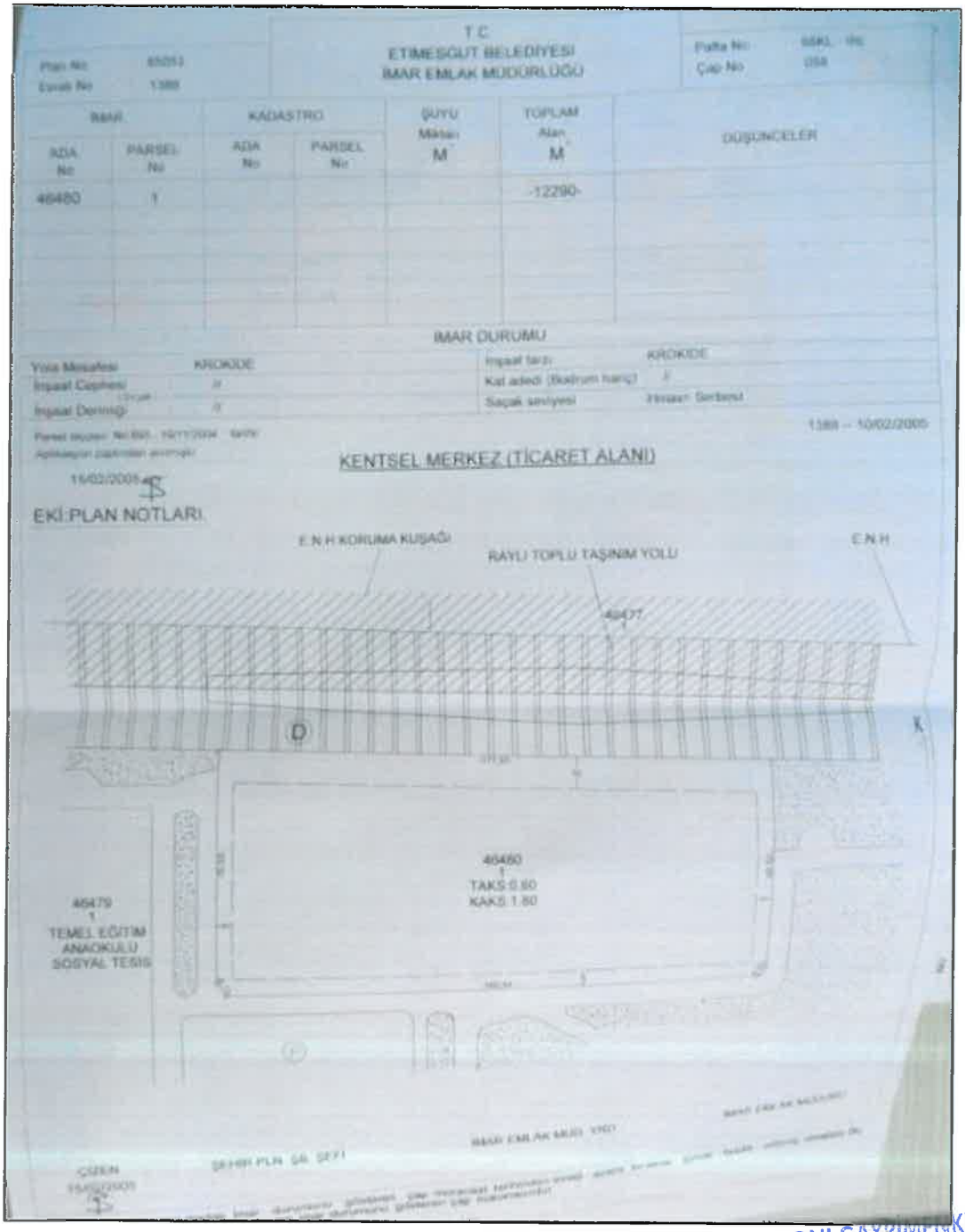
3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Etimesgut Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 10.09.2013 tarih 2682-15790 sayılı yazılarında; "85053 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılan 46480 ada 1 sayılı parsellerinde TAKS: 0,60 KAKS:1,80 olduğu saçak seviyesi H max: Serbest olacak şekilde yapılanma koşullarının bulunduğu" denilmektedir. İlgili yazı ve çap belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo 2. Ana Gayrimenkulün İmar Bilgileri

KONU GAYRİMENKUL	46480 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Kentsel Merkez
TAKS	0,60
KAKS	1,80
H maks	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 m.
Yan Bahçe Mesafesi	5 m.
Arka Bahçe Mesafesi	5 m.



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

*Değerleme konusu taşınmaza ait 11.03.2005 tarihli onaylı mimari proje Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nde mimari proje bulunamamıştır. Konu taşınmaz konum olarak projesi ile uyumludur. Mahallinde bağımsız bölüm duvarları inşa edilmemiş olup proje kullanım alanı üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

*Taşınmazın yer aldığı C bloğa ait 2.914 m² ve 26 adet dükkan için verilmiş 15.05.2005 tarih, 164 sayılı Yapı Ruhsatı ve 25.01.2008 tarih ve 91 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Tablo 3. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
C	15.05.2005	164	25.01.2008	91	26	2.914 m²	4A	1	2	3

3.6. 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek tapu ve imar mevzuatı gereği yasal süreci tamamlanmıştır.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Etimesgut Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde her hangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

İlgili kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda tapu ve imar mevzuatı gereği yasal gerekliliklerin tümü yerine getirilmiş olup gayrimenkul tapuda "Dükkan" olarak tescil edilmiştir. Değerleme konusu 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapuda tescil edilen niteliği dükkan olduğundan bina nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde sakınca görülmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, Selçuklular Caddesi, Metrokent – B Konutları dahilinde yer almaktadır. Taşınmaz; Göksu Parkı'ndan güney yönünde 800 metre ilerlendiğinde sağ kolda yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede çok katlı yapılaşma dokusu hakimdir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge düzenli yapılaşmış konut bölgesi olarak gelişme göstermekte olup bölgede yeni konut inşa faaliyetlerinin sürdüğü ve bölgede gelişimin hızlı bir şekilde devam ettiği gözlemlenmiştir. Gelişmeyle beraber artan nüfusa paralel olarak bölgeye yapılan metro ulaşım yatırımın bölgeye ayrıca hareketlilik katacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Eryaman Mahallesi'ne ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu aks üzerinde Ankamall AVM, A City AVM, Carrefour AVM ve Optimum AVM bulunmaktadır. Ayrıca bölgede mahalle ölçeğinde birçok çarşı-pazar birimleri yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu ana taşınmaz Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parselde 12.290 m² yüzölçümlü arsa üzerinde "B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman" nitelikli olarak tapu sicilinde kayıtlıdır. Değerleme konu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde; 3 adet konut bloğu, 1 ticaret merkezi ve 1 eğitim tesisi- Anaokulu nitelikli- yapılar yer almaktadır. B1, B2 ve B3 bloklar konut nitelikli olup halihazırda kullanılır durumdadır. A blok olarak adlandırılan anaokulu ve konu taşınmazın yer aldığı C blok olarak adlandırılan iş merkezi halihazırda natamam durumda olup kullanılmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde kat irtifakına esas mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımları tabloda gösterilmiştir.

Tablo 4. Taşınmazın Yer Aldığı Parseldeki Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	(+) KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	2	1
B1	18	123
B2	1	0
B3	18	123
C	2	26
TOPLAM		273

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Ticaret Merkezi (C Blok) 1 bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. C Blokta 26 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiş olup bağımsız bölüm dağılımları tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5. C Blok Bağımsız Bölüm Dağılımı

BLOK	KAT	FONKSİYON	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
C	Bodrum Kat	Dükkanlara Ait Depolar, Sığınak, WC ve Merkezi Teshin	26
	Zemin Kat	12 Adet Dükkan	
	1.Normal Kat	14 Adet Dükkan	

4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Tablo 6. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

METROKENT B ALIŞ VERİŞ MERKEZİ (C BLOK)		
Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4A
Yapının Yaşı	:	6
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Kat Sayısı	:	3
Bağımsız Bölüm Sayısı	:	26
Otopark	:	Açık otopark
Güvenlik	:	Mevcut Değil
Yangın tesisatı	:	Mevcut
Isınma sistemi	:	Merkezi ısınma sistemi -
Asansör	:	Mevcut Değil -
Su Deposu	:	Mevcut -
Jeneratör	:	Mevcut Değil -
Doğalgaz	:	Şebeke -
Elektrik	:	Şebeke -
Su	:	Şebeke -
Kanalizasyon	:	Şebeke -

4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Değerlemeye konu 4 numaralı bağımsız bölümün yer aldığı binanın dış cephesi tamamlanmış olup iç dekorasyonu yapılmamıştır. Binanın inşaatı tamamlandıktan beri kullanılmadığı, iç mekanda bağımsız bölümlerin bölmelerinin inşa edilmediği görülmüştür.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konu taşınmaz; binanın zemin katında kuzey cepheden verilen ana girişin solundaki ilk dükkandır. Bina dışına ve içine cepheli taşınmazın kullanım alanı mimari proje üzerinden 25.59 m² olarak ölçülmüştür. Taşınmazın bina ortak alanından gelen payı projede 12.68 m² olarak hesaplanmış olup toplam brüt kullanım alanı ~38 m²'dir.

Tablo 7. Gayrimenkulün Brüt Kullanım Alanı

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m²)		
				PROJE ALANI	BİNA ORTAK ALANINDAN GELEN PAYI	TOPLAM BRÜT KULLANIM ALANI
C	ZEMİN	4	DÜKKAN	25.59 m²	12,68 m²	38.27 m²

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında ‰12 iken, 2013 yılında ‰13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibariyle, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte göreli bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Tablo 8. IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
GELİŞMİŞ ÜLKELER	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
EURO BÖLGESİ	-0,5	1,2	1,5
ALMANYA	0,5	1,7	1,6
FRANSA	0,3	1,0	1,5
İTALYA	-1,9	0,6	1,1
İSPANYA	-1,2	0,9	1,0
KANADA	2,0	2,3	2,4
JAPONYA	1,5	1,4	1,0
BİRLEŞİK KRALLIK	1,8	2,5	2,5
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_087_REV

Tablo 9. IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	**4,7**	**4,9**	**5,3**
ÇİN	7,7	7,5	7,3
HİNDİSTAN	4,4	5,4	6,4
RUSYA	1,3	1,3	2,3
BREZİLYA	2,3	1,8	2,7
MEKSİKA	1,1	3,5	3,5
GÜNEY KORE	3,0	3,7	3,8
GÜNEY AFRİKA	1,9	2,3	2,7
ENDONEZYA	5,8	5,4	5,8
TÜRKİYE	**4,3**	**2,3**	**3,1**

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullandırılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

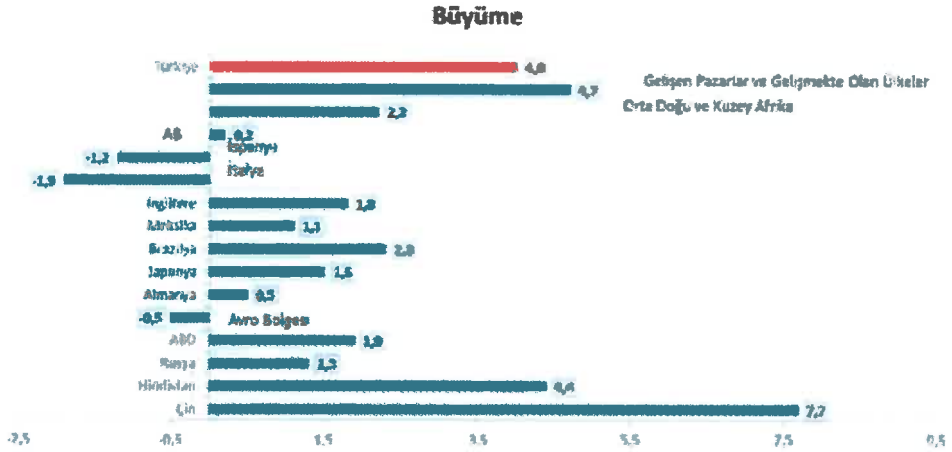
2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirlerarasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_087_REV

5.2.2.1 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten göreli olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler İtibariyle GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir.

Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları

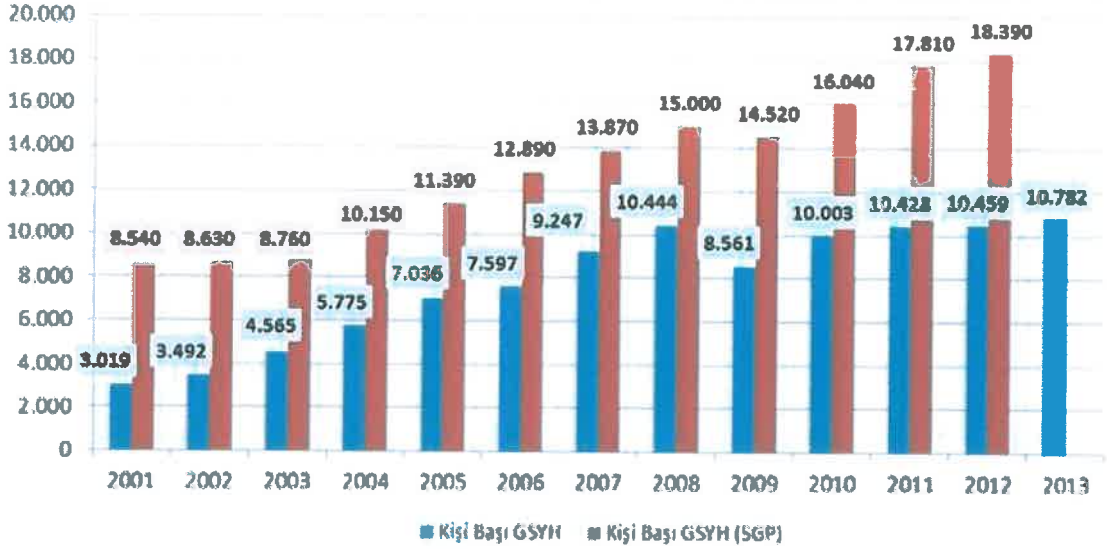
Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
2014_400_087_REV

Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur. [1]

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.3.1. TÜRKİYE'DE PERAKENDE SEKTÖRÜ

1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM'lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour'lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM'ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise 'kule tipi' denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM'nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM'leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM'ler mimari anlamada çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamada da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM'ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM'lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM'lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, Istinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM'leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı halini almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM'lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM'ler de oluşmaya başlamıştır.

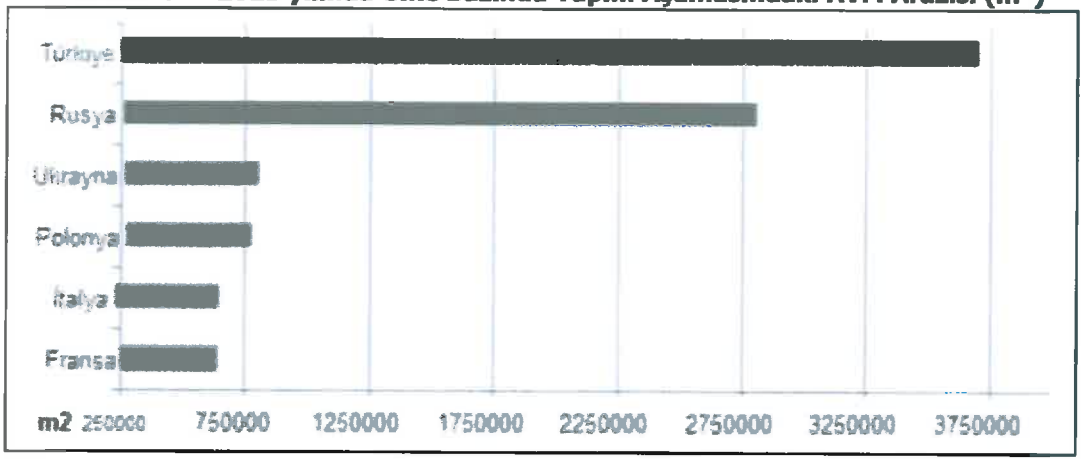
Dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmeti şirketlerinde olan CBRE'nin araştırmalarına göre Türkiye, 2012 ve 2013 yılında AVM inşaatı konusunda dünyada ilk sırada yer alan ülkedir. 2013 yılında 3,7 milyon

[1] *Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.*

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

metrekarelik alışveriş merkezi inşaat alanıyla ilk sıraya yerleşen Türkiye'yi 2,8 milyon metrekarelik alan ile Rusya takip etmektedir.

Grafik 4 2013 yılında Ülke Bazında Yapım Aşamasındaki AVM Arazisi (m²)



Kaynak: CBRE (2013)

AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turksih Council Of Shopping Center, 2014).

2012 Aralık verileri çerçevesinde hazırlanan Aralık ayı endeksini paylaşan AYD, Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeks seviyesi 2011 yılı Aralık ayına göre %18,1'lik artış göstererek 170 puana ulaştığını ve bu değerin son üç yılın en yüksek seviyesinde olduğunu açıklamıştır. AYD, Aralık ayı raporunda 2012'de açılan 21 AVM ile sektöre toplam 750.000 m² eklenerek Türkiye genelinde toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m²'ye ulaştığı belirtilmiştir. Verilere göre 8,3 milyon m² toplam AVM kiralanabilir alanının %39'u 101 AVM ile İstanbul'da, %61'i ise 209 AVM ile Anadolu'da yer almaktadır. 310 AVM'de toplam 8,3 milyon m² kiralanabilir alan ile 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 106 m²'dir. Türkiye'de 81 ilin 53'ünde AVM bulunmaktadır. 2013'te açılan 25 yeni AVM ile sektöre 1,1 milyon m² daha kiralanabilir alan eklenmiş ve toplam kiralanabilir alanın 9,4 milyon m²'ye ulaşmıştır.
2014'te 30, 2015'te ise 26 yeni AVM açılışıyla 2015 yılı itibarıyla 13 milyon 249 bin 913 metrekare kiralanabilir alana sahip 110 AVM'nin açılması beklenmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında toplam 2 milyon 872 bin 725 metrekare kiralanabilir alan sunarken, 2014 yılı itibariyle kapanan ve fonksiyonunu yitirmiş AVM sayısı 24 adettir. Bu AVM'ler: İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 9, Anadolu Yakası'nda 2, Ankara'da 4, Kocaeli 1, Sivas 1 ve Van'da ise yaşanan deprem nedeniyle kapanan 1 adet AVM bulunmaktadır.

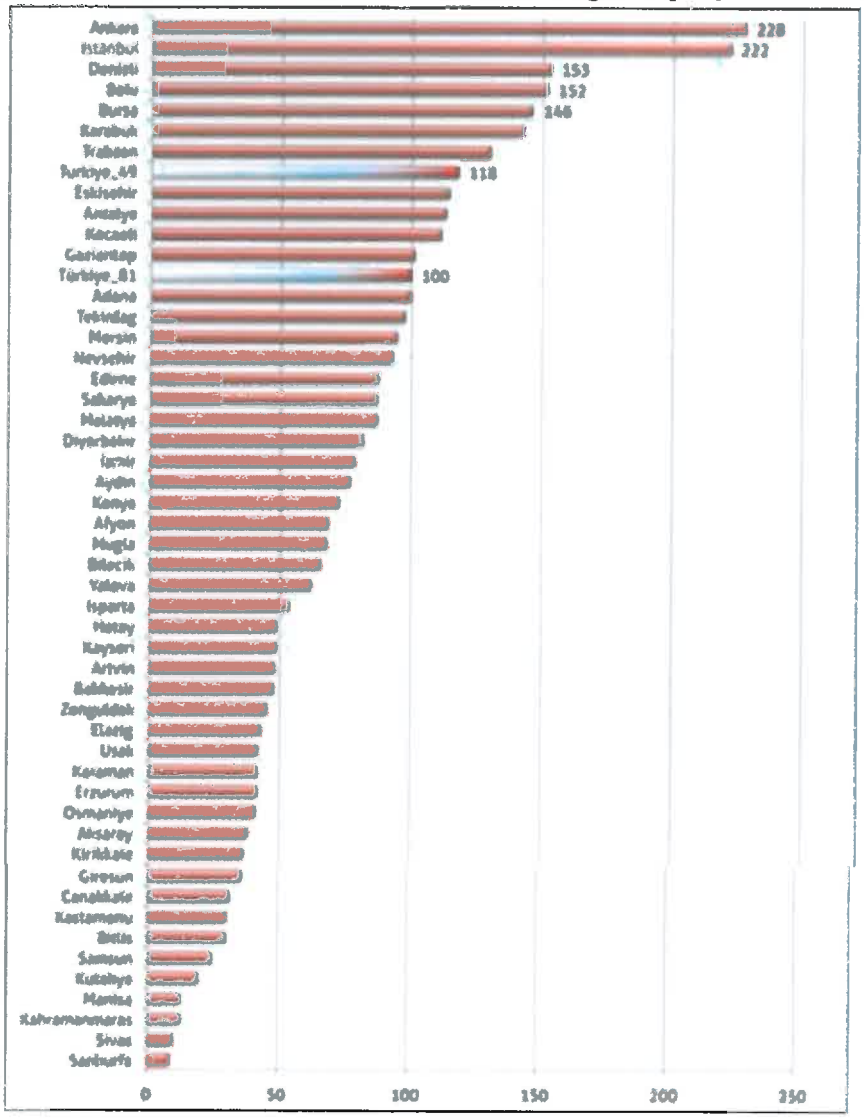
Türkiye'de AVM sayısı son 10 yılda yüzde 400 oranında artış göstermiştir (**AVM sayısının 62'den 310'a çıkması**) 2015 yılına gelindiğinde kiralanabilir AVM alanı 13 milyon metrekareyi geçmesi beklenmektedir. Şuan Türkiye'de 54 ilde AVM varken 2015 yılında AVM açılan il sayısının 60'a yükselmesi hedeflenmektedir. Son on yılda artan AVM sayısı ile birlikte AVM'lerin kiralama alanı büyüklükleri ortalama 30 bin metre kareyken, 2013 senesinde açılan AVM'lerin ortalama büyüklüğü ise 40 bin metrekareye yaklaşmış durumdadır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_087_REV

Tablo 10. IMF'in Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Format	Proje Tipi	Toplam Kiralanabilir Alan (m^2)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence odaklı)	5.000- +

Grafik 5 Türkiye'deki Alışveriş Merkezleri Dağılımı (m^2/1000 insan)



Kaynak: Turksih Council Of Shopping Center (2012)

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'de 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yıl sonunda 2013 yıl sonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 272 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

Grafik 6 Türkiye'deki Perakende Yoğunluğu (m²/1000 insan)

Perakende Yoğunluğu (1,000 kişi başına düşen m²)			
	2012 Sonu	2013 Sonu	2016 Sonu
Ankara	251	272	277
İstanbul	254	253	316
Karabük	186	215	206
Bolu	171	182	292
Antalya	120	163	146
Eskişehir	114	156	147
Muğla	136	148	159
Gaziantep	105	145	140
Bursa	143	142	186
Kayseri	122	136	126
Türkiye	114	126	150

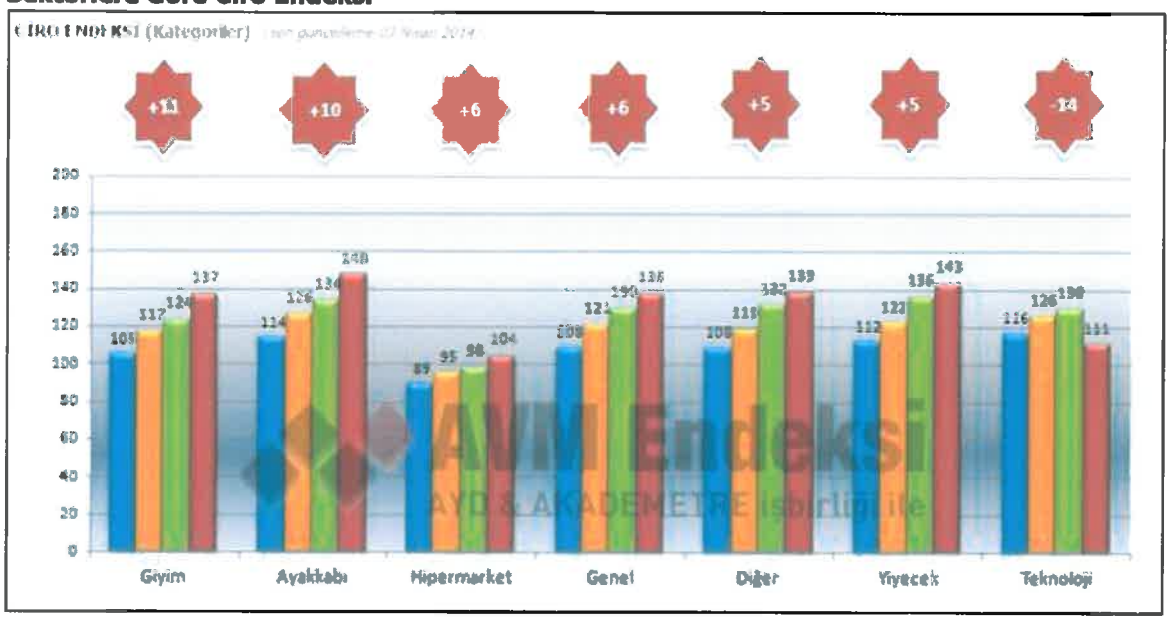
Kaynak: Jones Lang LaSalle

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan ve her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre 2014 Şubat ayı ciro endeksi 2013 Şubat ayına göre %6,1 artarak 138 puana yükselmiştir.

Grafik 7 Yıllara Göre Ciro Endeksindeki Değişimler

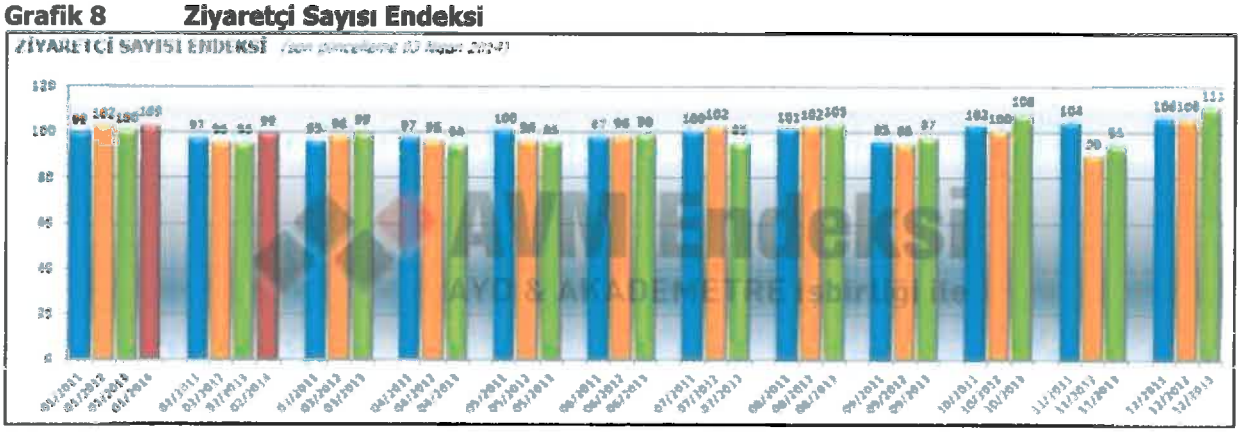
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_087_REV

Sektörlere Göre Ciro Endeksi



Bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında Şubat ayında teknoloji kategorisindeki taksit sayısı kısıtlaması nedeniyle bu kategoride %14'lük düşüş kaydedilmiştir. Diğer tüm kategorilerde 2013 yılının Şubat ayı ile karşılaştırıldığında ciro endeksinde artış olan 2014 Şubat ayında; giyimde %11, ayakkabı-çantada %10, hipermarket ve genel alanlarda %6, yiyecek ve diğer* kategorilerinde ise %5 artış olduğu tespit edilmiştir *(*Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır).*

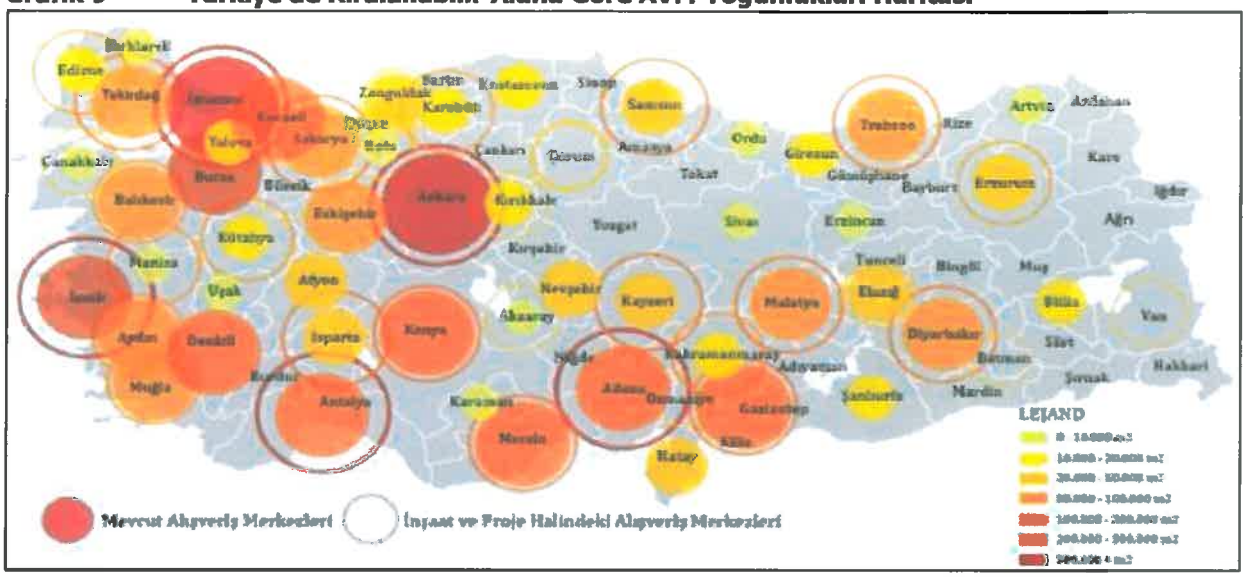
Grafik 8 Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Bir önceki dönemin aynı ayına göre ziyaret sayısı endeksinde, %4'lük bir artış gözlenmiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Grafik 9 Türkiye'de Kiralanabilir Alana Göre AVM Yoğunlukları Haritası



Kaynak: AYD-Akademetre Research (2013)

Tablo 11. Ankara Genelindeki AVM'ler

ANKARA'DAKİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ		13	Ankara BAUHAUS AVM	26	Ankara Malltepe Park AVM
1	Ankara 365 Alışveriş Merkezi	14	Ankara Bilkent Ankuva AVM	27	Ankara MDC Turkmall Forum Etlik AVM
2	Ankara ACİTY Alışveriş Merkezi	15	Ankara CarrefourSA AVM	28	Ankara Panora Alışveriş Merkezi
3	Ankara Akvaryum Outlet Alışveriş Merkezi	16	Ankara CEPA AVM	29	Ankara Parabol Yaşam ve AVM
4	Ankara ANATOLIUM Alışveriş Merkezi	17	Ankara Çayyolu Gordion AVM	30	Antares Alışveriş ve Yaşam Merkezi
5	Ankara ANKAmall Alışveriş Merkezi	18	Ankara Contour AVM	31	Atakule
6	Ankara Bilkent Ankuva Alışveriş Merkezi	19	GALLERIA Alışveriş Merkezi	32	Bağlıca - Arasta Alışveriş Merkezi
7	Ankara Anse Ev Gereçleri Alışveriş Merkezi	20	GORDION Alışveriş Merkezi	33	Cepa Alışveriş Merkezi
8	Ankara Arcadium Alışveriş Merkezi	21	Ankara Göksu Park AVM	34	Migros Alışveriş Merkezi Akköprü AVM
9	Ankara Armada alışveriş merkezi	22	Ankara Karum İş Merkezi	35	Minasera Alışveriş Merkezi
10	Ankara Batıkent Carrefour AVM	23	Ankara Kentpark AVM	36	Optimum Outlet Center
11	Ankara Bayraktar Tower iş ve AVM	24	KOÇTAŞ Alışveriş Merkezi	37	Yapı Kredi Koray Çankaya AVM
12	FORUM Alışveriş Merkezi	25	FTZ Alışveriş Merkezi	38	VEGA Alışveriş Merkezi

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4. Bölge Verileri

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

5.4.1. Ankara İli

Coğrafi Konum:

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki kent; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük kentidir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlıdır.

Nüfus:

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 86 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2013 yılında 5 milyon 45 bin 83 kişiye yükselmiştir. Ankara 76 milyon 667 bin 864 kişilik ülke nüfusunun %6.6'sına barındırmaktadır.

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 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.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Etimesgut ilçesi, Doğudan batıya doğru eğimi azalan çanak şeklinde bir oluk Vadi görünümdedir. Vadinin tabanına oturmuş Ankara çayına dik tepe aralarından uzanan yan vadilerle bütünleşen Ankara Ovası yer alır. İlçenin ortalama yüksekliği ise 807 metredir.

Ankara metropolünün batı yakasında yer alan ilçede ilk yerleşim gecekondulaşma şeklinde kendini göstermiştir. Kırsal alandan gelen nüfus hareketi ülkenin geniş bir coğrafi alanını kapsamaktadır.

Mahalleleri: Ahi Mesut, Alsancak, Altay, Atakent, Ayyıldız, Bağlıca, Bahçekapı, Elvan, Erler, Eryaman, Etiler, Fatihsultan, Göksu, Güzelkent, İstasyon, Kazımkarabekir, Oğuzlar, 30 Ağustos, Piyade, Suvari, Şeker, Şht.Osmanavcı, Şeyhşamil, Topçu, Tunahan, Yavuzselim, Yeşilova, Yapracık'dır.

5.4.3. Eryaman Mahallesi

Eryaman Ankara'nın batısında yer alan Etimesgut ilçesine bağlı bir mahalledir. Bölgede, imarlı yapılaşma 1990'lı yıllarda kooperatif şeklinde başlamış olup 2005'ten sonra TOKİ tarafından yüksek katlı konutlar yapılmıştır.

Eryaman'ın nüfusu sürekli devam eden toplu konut çalışmaları nedeniyle her yıl artmaktadır. Ankara şehir merkezine 25 km İstanbul Yolu üzerinden otomobil ile ortalama 20-25 dakikada ulaşılabilir. Mahalle sınırlarında bulunan Göksu Parkı Ankara'nın en önemli dinlence yerlerindendir.

Kentsel alt yapı, donatı, ulaşım ve alışveriş olanakları açısından orta düzeyde olan bölge orta gelir grubuna, villalar bölgesi ise orta ve üstü gruplara hitap etmektedir. Son yıllarda Göksu Park çevresinde lüks konut projelerin yapılması, sosyal donatıların iyileştirilmesi ve son olarak Şubat 2014 tarihinde bölgeye metro hattının gelmesi ile birlikte bölgeye olan talepte bir artış gözlenmiştir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_987_REV

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

➢ **GÜÇLÜ YANLAR**

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde konumlu olması
- Metronun 2. Etap Durağı karşısında yer almaları

➢ **ZAYIF YANLAR**

- Binanın inşa edildiğinden beri boş olarak durması

➢ **FIRSATLAR**

- Yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde yer alması
- Konu bağımsız bölümün müşteri mülkiyetine geçmesi ile bina bütününde tasarrufunun kolaylaşacağı
- Gayrimenkulün karşısında konumlu inşaatı bitmiş metro durağının faaliyete geçmesi ile (metro şubat 2014'te hizmete açılmıştır) bölgeye olan talebin hızlı bir şekilde artacağı ve bu artışın gayrimenkule olan talebi olumlu yönde etkileyeceği öngörüsü

➢ **TEHDİTLER**

- İlin farklı bölgelerinde daha nitelikli ve daha büyük AVM'ler yer alması

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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,

Konu gayrimenkul ticari kullanıma yönelik olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Konumu ve bölgenin gelişim potansiyeli itibari ile ticari amaçlı kullanımının etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Ancak değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu binanın küçük ölçekli bir Alış-Veriş Kompleksi olması, büyük ölçekli komplekslerin çekim gücünün daha yüksek olması nedeni ile yapının tamamının tek bir kullanıcı tarafından kullanılmasının (büyük ölçekli süpermarket, sağlık tesisi, spor tesisi, eğitim tesisi vb.) daha etkin ve verimli bir kullanım olacağı düşünülmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Konu gayrimenkulün değer tespitinde emsal karşılaştırma ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmış, iki yöntemden elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile nihai değer takdir edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede satılık ve kiralık emsal dükkanlar araştırılmış ve bu taşınmazların satış devir hızı incelenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölge toplu konut idaresi tarafından inşa edilmiş bir bölge olup bölgedeki yapılaşma site tarzıdır. Bölgede sitelerin arasında irili ufaklı ticari birimler yer almakta olup bölgedeki ticari faaliyet bu alanlarda gerçekleşmektedir. Aşağıdaki emsaller bu ticari birimlerden seçilmiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2014_400_087_REV

- ✓ **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede metro istasyonu karşısında, benzer özelliklere sahip 74 m² dükkan 975.000 TL bedelle satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim değer: 13.175 TL/m²** (ACEDEY EMLAK: 0312 283 31 14)
- ✓ **Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede metro istasyonu karşısında, çarşı içine cephe benzer özelliklere sahip 93 m² dükkan 850.000 TL bedelle dükkan satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim değer: 9.139 TL/m²** (ACEDEY EMLAK: 0312 283 31 14)
- ✓ **Emsal 3.** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede AVM içinde zemin katta 30 m² dükkan 160.000 TL bedelle satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim değer: 5.333 TL/m²** (ÜNSAL EMLAK: 0312 247 12 47)
- ✓ **Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede çarşı içinde zemin katta 220 m2 dükkan 1.300.000 TL bedelle dükkan satılıktır. Fiyatta pazarlık payı bulunmaktadır. **Birim değer: 5.909 TL/m²** (ROYALTY EMLAK: 0312 283 70 75)
- ✓ **Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdaki AVM'de 1. Normal katta 75 m² dükkan 600.00 TL bedelle satılıktır. **Birim değer: 8.000 TL/m²** (Elif Emlak: 0312 280 16 00)
- ✓ **Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 4.500 m2 kullanım alanlı eğitim tesisi olarak kullanmaya uygun komple bina aylık 50.000 TL bedelle kiralıktır. **Kira Birim değer: 11,11 TL/m².** (ÇİZGİSEL EMLAK: 0312 283 31 14)

Beyan: Bölgede hizmet veren emlak danışmanı konu taşınmazların tamamı (A Blok ve C Blok) için Ankara'da çeşitli semtlerde okulları olan bir eğitim kurumunun aylık 43.000 TL kira teklifinde bulunduğunu ancak mülk sahibi tarafından bu değerin düşük bulunarak reddedildiğini beyan etmiştir. Mülk sahibi tarafından talep edilen kira bedelinin 48.000 TL oldu belirtilmiştir. (Elif Emlak: 0312 280 16 00)

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede satılık ve kiralık emsal dükkanlar araştırılmıştır. Bölgedeki benzer özellikteki çarşı niteliğindeki AVM'lerde birim fiyatlar 3.500-6000 TL/m² aralığında değişmekte olup bu aralığın etken faktörü AVM içinde bulunduğu kat ve müşteri potansiyeli olduğu gözlenmiştir. Bölgede metro durağına cepheli dükkanların birim fiyatlarının 13.000-14.000 TL/m² aralığında olduğu, büyük ölçekli kullanımı olan mülklerin ise 2.250-3.500 TL/m² aralığında satışa çıkarıldığı edinilen bilgilerdir. Bölgede kira birim fiyatları ortalamaları ise 14,5-16,5 TL aralığındadır. Belirtilen birim fiyatlar pazarlık öncesi birim fiyatlar olup birim fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı öngörülmektedir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerlemeye konu C Blok iş merkezi iskan almış ve inşaatı iç mekanlar hariç tamamlanmış olmasına rağmen henüz faaliyete geçmemiştir. Ayrıca taşınmazın içi ileri kaba seviyesinde natamam haldedir. AVM içerisindeki dükkanların mevcut halleri, ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde satılmasının güç olacağı düşünülmektedir. Bu veriler ışığında değerlemeye konu C Blok'ta yer alan konu taşınmazın tek bağımsız bölüm olarak satışa konu olması durumunda birim satış değerinin proje alanı üzerinden **6.000 TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir.

Tablo 12. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE ALANI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
C	ZEMİN	4	DÜKKAN	25.59 m²	6.000 TL/m²	153.540 TL

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması ticari nitelikli 4 numaralı bağımsız bölümün kira ve satış değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup 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 iki değerleme yönteminden biri olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir.
Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan veriler doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup her iki yöntemle değerler desteklenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda büyük yüzölçümlü mülklerin kira birim fiyatlarının ortalamaların 14,5-16,5 TL aralığında ve kapitalizasyon oranının %6–%8 aralığında olduğu görülmüştür. Pazardan toplanan veriler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerin analizi sonucu satış fiyatlarında ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı düşünülmektedir. Kira değerlerinde pazarlık payları daha düşük oranlarda gerçekleştiğinden satış değerinin pazarlık payları düşüldüğünde kapitalizasyon oranı ortalama %7,5 olarak hesaplanmış ve değer tespitinde bu oran kullanılmıştır. Sonuç olarak bu doğrultuda hesaplanan taşınmaz satış değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 13. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı

PROJE ALANI, m²	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL	RO	SATIŞ DEĞERİ, TL
25,59	40,00	1.023,60	12.283,20	0,075	163.776,00

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.3.2.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Değerleme konusu 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmazın bağımsız bölüm olarak tasarrufu durumu için satış değeri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanmıştır. İki yöntem sonucu hesaplanan değerler ortalama alınıp yuvarlatılarak satış değeri takdir edilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 14. Uyumlaştırma Tablosu

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL
153.540	163.776	160.000

Konu taşınmazın da satın alınması durumunda binadaki tüm bağımsız bölümler (1 numaralı bağımsız bölüm Denizbank A.Ş. mülkiyetinde olup aynı grup olduğundan birlikte tasarruf edilebileceği düşünülmektedir.) aynı mülkiyete konu olacağından bina kullanımında ve yönetiminde hareket serbestisi sağlanacaktır. Bu durumun binadaki tek farklı mülkiyette olan 4 numaralı bağımsız bölümde binanın diğer maliklerine satışı durumunda (alıcı taraf avantajı net olduğundan) satışın değerinin yukarıda belirlenen Pazar Değerinden gerçekleşmeyeceği düşünülmektedir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından satın alınma talebi durumunda "Pazar Değeri" dışında bir "Özel Alıcı Değeri" oluşacağı düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VIII, 45 numaralı *"Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"* de duruma ilişkin olarak yapılan tanımlamalar aşağıda verilmiştir.

7.5. Bireysel bir mülk, başkalarının sahip olduğu bitişiğindeki bir mülkle fiziki veya işlevsel ilişkisi veya birtakım özel ilgileri olan alıcıya karşı çekiciliği sebebiyle, ayrı bir birim olarak kendi değerinin üstünde ek veya özel bir değere sahip olabilir. Ortaya çıkan bu ek veya özel değer, Pazar Değerinden ayrı olarak bildirilir.

9.3.2.Arazinin sahibi, bitişik mülk için yüksek bir fiyat ödeyebilir. Bitişik mülk için arazi sahibinin ödemek isteyeceği en yüksek fiyatı belirlemek için yaptığı araştırmada Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, o mülkün Pazar değerini oldukça aşan bir rakama ulaşabilir. Bazı ülkelerde bu gibi tahminler ***Özel Alıcı Değeri*** *olarak adlandırılır.*

Yapılan bölge analizi sonucu değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binanın bir bütün halinde kiralama/satış kabiliyetinin daha yüksek olacağı kanaatine varılmıştır. Binanın tamamına sahip olma imkanı sağlayan 4 numaralı bağımsız bölümün binadaki diğer maliklere satışı söz konusu olduğunda Uluslararası

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Standartları'nın ilgili hükümlerinde bahsi geçen Özel Alıcı Değeri üzerinden satışının gerçekleşeceği düşünülmektedir.

Bu durum göz önünde bulundurulduğunda konu bağımsız bölümün pazara çıkış değerinin minimum taşınmazın brüt kullanım alanının (proje alanı ve bina ortak alanı payı birlikte) dikkate alınması gerektiği öngörülmektedir.

Tablo 15. Özel Alıcı Minimum Değer Hesabı

PROJE BRÜT ALANI, m²	PROJE BRÜT ALANI, m²	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL	RO	MİNİMUM SATIŞ DEĞERİ, TL
25,59	38,22	40,00	1.528,80	18.345,60	0,075	244.608

Konu taşınmazın bulunduğu binadaki mülkiyet bütünlüğünün sağlanması için ağırlığı oluşturan maliklerin konu taşınmazı satın almak için ödeyeceği bölge ve benzer alımlar için yapılan genel araştırma sonucu maksimum bedelin binanın toplam değerinin %10'unun geçmeyeceği kanaatine varılmıştır. Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile binanın toplam değeri ve taşınmaz için ödenebilecek maksimum değer aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tablo 16. Özel Alıcı Maksimum Değer Hesabı

PROJE ALANI, m²	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL	RO	SATIŞ DEĞERİ, TL	MAKSİMUM SATIŞ DEĞERİ, TL
2.913,91	11,00	32.053,01	384.636,12	0,080	4.807.951,50	480.795

Bu durumda konu taşınmazın Özel Alıcı Değeri'nin 244.608 TL - 480.795 TL aralığında olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında 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 Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapuda tescil edilen niteliği dükkan olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bina nitelikli olarak bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapının fiziksel ve mimari durumu, yasal izinleri gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu binanın arkasındaki metro durağı Şubat 2014 tarihi itibariyle faaliyete geçmiştir. Bu durumun gayrimenkullere olan talebi arttıracağı ve bu talebin de dükkan kira ve satış birim fiyatlarını olumlu yönde etkileyeceği öngörülmektedir. Değerleme; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binanın büyüklüğü, konsepti ve mevcut durum dikkate alınarak yapılmıştır.

Tablo 17. Nihai Değer Tablosu

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) K.D.V. HARİÇ	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) K.D.V. DAHİL
46480	1	4 numaralı dükkan	1.000	160.000	188.800

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ, TL

160.000-TL (YÜZALTMIŞBİN TÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK
Harita Yüksek Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR EKLERİ

TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	19.06.2014 11.14:08	2014-32730	20140619-529-F02466	15,00 TL

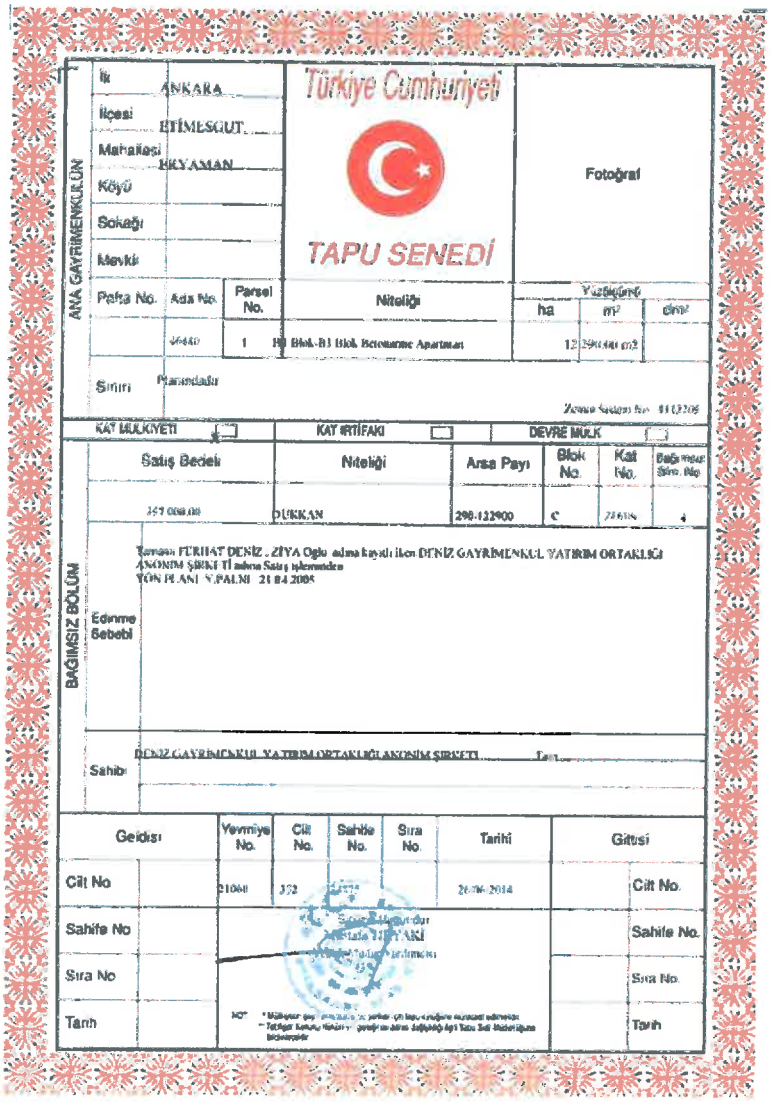
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	Kat/Müstakil	Yüzölçüm	12290,00000 m²
Zemin No	4142205	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: C) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş.)- (Bağ.Böl.No: 4)
İl / İlçe	ANKARA / ETİMESGUT	Arsa Pay / Payda	290/122900
Kurum Adı	Etimesgut TM	Bağımsız Bölüm Niteliği	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	ERYAMAN Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	352 / 34875	Ana Taşınmaz Niteliği	B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman
Ada / Parsel	46440 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	60 / 60

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PALNI : 21.04.2005		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
FERHAT DENİZ	1 / 1	Satış - 8.5.2006 - 9611



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ANKARA
İlçesi: ETİMESGUT
Mahallesi: ERYAMAN
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
	46440	1	B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman	12	290,00 m²	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sınıfı No: 41 02 06

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.
357 000,00	DÜKKAN	290/122900	C	ZEMİN	4

Edinme Sebebi: Tarihinde FERHAT DENİZ , ZİYA Oğlu adına kayıtlı iken DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindeN YON PLANI Y.PALNI 21.04.2005

Sahibi: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No	21060	352			26.06.2014		Cilt No.
Sahife No							Sahife No.
Sıra No							Sıra No.
Tarih							Tarih

**Tarafımızda Ferhat Deniz'e ait tapu senedi bulunmadığından satış işleminden sonra düzenlenen Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait tapu senedi eklenmiştir. "Edinme Sebebi" bölümünde gayrimenkulün Ferhat Deniz'den satın alındığı görülmektedir.*

FOTOĞRAFLAR

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MİMARİ PROJE

T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT
İDARESİ BAŞKANLIĞI
İMAR

ANKARA - ERYAMAN 10. ETAP KONUTLARI
GELİR PAYLAŞMA ESASINA GÖRE İNŞAATI VE SATIŞI

GÖKSUPARK METRO KONUTLARI

KONTAŞ & CANBERK İNŞAAT

AKT MİMARİ VE ENDÜSTRİYEL TASARIM HİZ. LTD. ŞTİ.

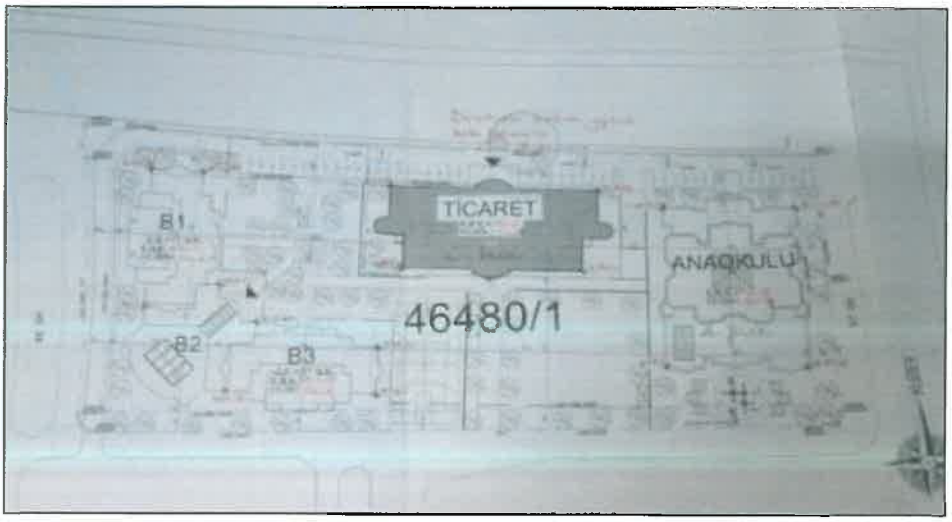
M

46480 ADA 1 PARSEL
TİCARET BLOKU-(C Blok)
MİMARİ AVAN PROJESİ

TİCARET

Bilge KIRAN

VAZİYET PLANI:



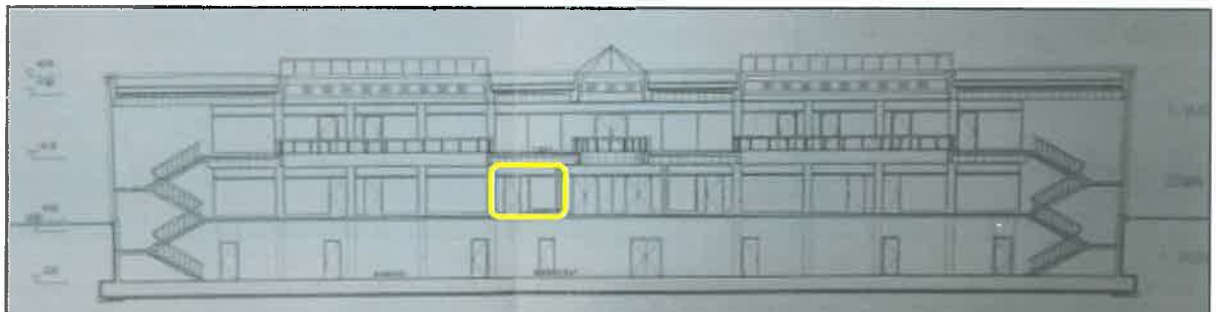
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LİSTE BEYANI

ANKARA İLİ ETİMESGUT İLÇESİ

46480 ADA , TİCARET MERKEZİ ARSA PAYI DAĞILIM LİSTESİ

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	DÜKKAN ALANI	ORTAK PAYDAN GELEN ALAN	TOPLAM BRÜT ALAN	ARSA PAYI
BODRUM KAT	—	MÜŞTEMİLAT	—	—	1947.36 m2	—
ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	145.44 m2	72.08 m2	217.52 m2	1830/122600
	2	DÜKKAN	127.27 m2	63.08 m2	190.35 m2	1444/122600
	3	DÜKKAN	25.59 m2	12.68 m2	38.27 m2	290/122600
	4	DÜKKAN	25.59 m2	12.68 m2	38.27 m2	290/122600
	5	DÜKKAN	[illegible]	63.08 m2	190.35 m2	1443/122600
	6	DÜKKAN	145.56 m2	72.14 m2	217.70 m2	1651/122600
	7	DÜKKAN	116.71 m2	57.35 m2	173.06 m2	1313/122600
	8	DÜKKAN	63.60 m2	31.52 m2	95.12 m2	721/122600
	9	DÜKKAN	126.93 m2	62.45 m2	188.45 m2	1429/122600
	10	DÜKKAN	25.59 m2	12.68 m2	38.27 m2	290/122600
	11	DÜKKAN	90.08 m2	44.94 m2	135.02 m2	1024/122600
	12	DÜKKAN	115.79 m2	57.39 m2	173.18 m2	1314/122600
1. KAT	13	DÜKKAN	115.59 m2	57.35 m2	172.94 m2	1311/122600
	14	DÜKKAN	56.44 m2	27.97 m2	84.41 m2	640/122600
	15	DÜKKAN	152.21 m2	75.44 m2	227.65 m2	1727/122600
	16	DÜKKAN	28.23 m2	13.99 m2	42.22 m2	320/122600
	17	DÜKKAN	28.23 m2	13.99 m2	42.22 m2	320/122600
	18	DÜKKAN	28.48 m2	14.12 m2	42.60 m2	323/122600
	19	DÜKKAN	50.22 m2	24.89 m2	75.11 m2	570/122600
	20	DÜKKAN	44.85 m2	22.23 m2	67.08 m2	508/122600
	21	DÜKKAN	28.22 m2	13.99 m2	42.21 m2	320/122600
	22	DÜKKAN	28.22 m2	13.99 m2	42.21 m2	320/122600
	23	DÜKKAN	152.27 m2	75.47 m2	227.74 m2	1727/122600
	24	DÜKKAN	28.22 m2	13.99 m2	42.21 m2	320/122600
	25	DÜKKAN	28.22 m2	13.99 m2	42.21 m2	320/122600
	26	DÜKKAN	44.85 m2	22.23 m2	67.08 m2	508/122600
TOPLAM			1948.29 m2	965.62 m2	2913.91 m2	22100/122600

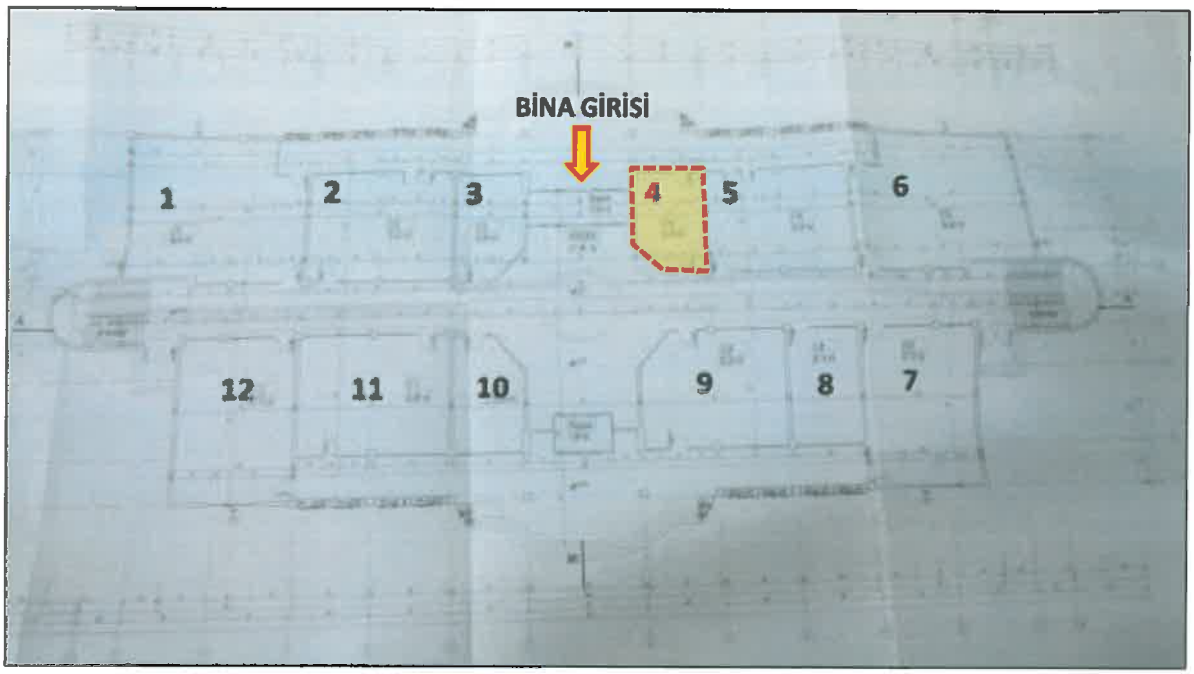


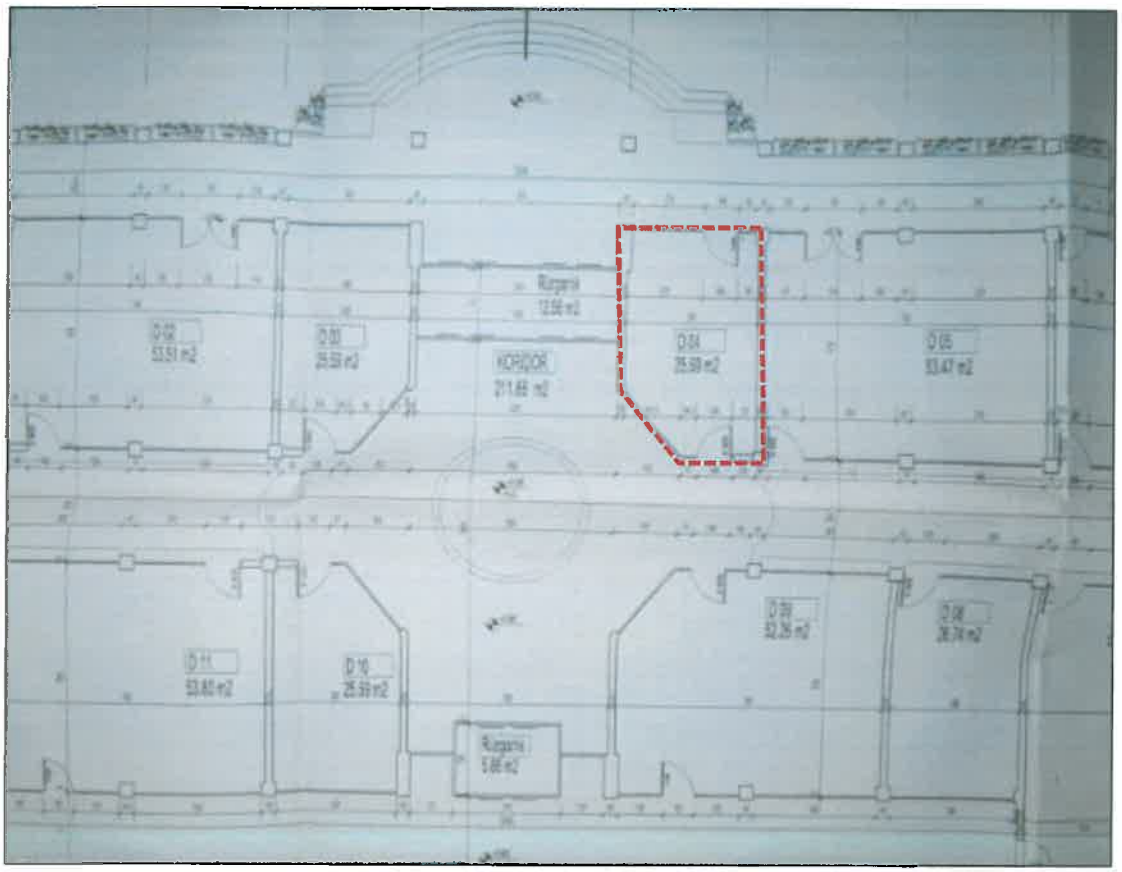
A - A KESİTİ 1/200

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2014_400_087_REV

C BLOK ZEMİN KAT PLANI





HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ETİMESGUT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 49026196/31008-3000-3038/ 2682 – 15790
KONU: 46480/1, 48147/1 ve 46477/1 parseller.

DENİZ FİNANSAL KİRALAMA HİZMETLERİ A.Ş.
Gülbahar Mah. Salih Tozan Cad. No.18 Karamancılar İş Merkezi
A Blok Kat.3 34394
Mecidiyeköy - Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 27.08.2013 gün ve 08.2013 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile imarın 46480 ada 1 parsel, 46477 ada 1 ve 48147 ada 1 sayılı parsellerin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

85053 nolu kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılan imarın 48147 ada 1, 46477 ada 1 ve 46480 ada 1 sayılı parsellerinde TAKS=0.60, KAKS=1.80 olduğu, saçak seviyesi Hmax=Serbest olacak şekilde yapılanma koşullarının bulunduğu,

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

Bilgilerinize arz ederim.

Recai UÇAR
Başkan a
Başkan Yardımcısı

EKLER: 1- Kısmi plan fot.(48147/1)
2- Çap fot.(2 adet)

30 Ağustos Mah. Ş. Hasan ÖZTÜRK Cad. No:5
Tel: 0312 244 10 00 1320 Etimesgut/ANKARA

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat takip No: 00 0 464 05

ANKARA
ETİMESGUT
ETİMESGUT

[X] Yeni yapı

07 NİSAN 2005

20.08.1991
07.05.1992
18.02.2005/058
Konut-Ticaret Ünı 13.280
Etimesgut Tapu tescil Müd.
05.04.2005/1165
19 4 2005
Ruhsat Tarihı
901 GÜN

YAPI SAHİBİNİN

T.C. Başbakanlık Tapu Konut İd. Başkanlığı [X] Karma

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Kontaş ve Certark Ad Ortaklığı

Adi Ortaklık

SANİTİYE ŞEFİNİN

Oğuzhan DEMİR

3-14667
55-1011
Seçmenler
578039422
519
6540062879
01.12.2004/32188
60219952804
04.11.2004

T.C. Başbakanlık Tap.Konut İd.Bşk. Bilkent

Turan Güneş Bulvarı 95 Sk.No: 4/3 Çankaya / Ankara

İnönü Mah.Akçakent Sk.41/3 Bilkent / ANKARA

Konut (B1-B3) Blok	246	16201,02	2+1+1	4	506	2027
Ticaret Üniteı B2	20	1949,29	273	273	28613	28613
Ana Okulu Sos.Tes.	1	2480,13	2+1+1	18+2+2	20+3+3	
Konut Ortak Alan		7007,82				
Ticaret Ort.Alan		985,74				
			51.22,7.80,7.20		4	A
Yapılan	273	28613	406	11616829,26	460838,40	12077667,66

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPI PROJELERİ

Atilla ŞENGONCA	6553		6919	Bilkent Plaza A 3 Blk.No:25 Bilkent/ANKARA	

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2014_100_087_REV

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belediye

ANKARA — ETİMESGUT
MERKEZ — MERKEZ
ETİMESGUT BELDİYESİ
ALTAY
ERZURUM KONGRESİ Caddesi

15.04.2005 | 984 | 20.09.1991 | 14.02.2005 | 58
6001-001 | 40400 | 1 | 02
12.04.2005 | 05.04.2005 | 1166
02
ETİMESGUT TAPU MÜD. | 07.05.1992 | KONUT-TİCARET | 12250.00

Yapı Sahibinin

T.C.BAŞBAKANLIK TOPLUKONUT İDARE BAŞKANLIĞI

T.C.BAŞBAKANLIK TOPLUKONUT İDARE BAŞKANLIĞI İŞLKENT

Yapı Müteahhidinin

KONTAŞ VE CANDERK AOS ORTAKLIĞI

GİDİŞLER VERGİ DAİRESİ

01.12.2006 | 2166

URAN GÜNEŞ BULVARI ANKARA

Şantiye Şefinin

Hüseyin
Uygulama Dairesi Başkanı

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

12301 - Dükkan	26	1348.29
12301 - Diğer Kişi İçin Ortak Alan Olarak Kullanılan Yapılar		965.82
Toplam 12301 - Dükkan	26	2314.11

Yapı İle İlgili Özellikler

			896.29	2916.01
0	2.73	246	3001.07	3001.02
1	2	2	
3.00	7.50	10.02	
0	4	167.00	14.191.71.57	14.127.01.70	238.1873.30	14.191.71.01

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu kısımlara hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabili olması şartı kullanma İzni düzenlenmeyeni yapılar varsaya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, kalorifer, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanmaz. Tapuda gösterilmiş bodrum katlar, yapının kapısı dahil hariç, ortak alanlar ile projesinde bahçelerinden alanlar kullanılmıyan olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, otoparklar, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Makamlık ve asansör tesisatının inşaatlar ve denetim yapmak kayıt ile sınırlıdır yani ... 0 ... adet daire, ... 26 ... adet dükkan veya ... 0 ... adet diğer kullanımlar) tamamlanmıştır belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 30.05.2005 No: 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve İlişkin Kurulu

Tarih : 28.06.2013 No : 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Didem ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.