

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA / ETİMESGUT /
ERYAMAN MAHALLESİ / 46480 ADA 1 PARSEL /
A Blok Eğitim Tesisi-Anaokulu
C Blok İş Merkezi (26 Adet Dükkan)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA



RAPOR NO: 2020DGYO-0002

RAPOR TARİHİ: 24.12.2020

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, tamliğinden, 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	: 12.10.2020 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 12.10.2020 – 2020DGYO-0002
RAPORUN KONUSU	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi nde ve tapunun 46480 ada 1 parsel A Blok Eğitim Tesis ve C Blokta 26 adet dükkan niteliğindeki gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda kira ve piyasa rayiç değerinin tahmin ve takdiridir.
RAPOR TARİH VE NO.	: 24.12.2020 tarih ve DGYO-2020-0002 rapor numarası
DEĞERLEME TARİHİ	: 18.12.2020
SAHİBİ	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İMAR DURUMU	: Etimesgut Belediyesi’nde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 no.lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılaşma koşulları; TAKS: 0.60, KAKS: 1.80, Hmax: Serbest Kentsel Merkez (Ticaret Alanı) lejantında kalmaktadır.
KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI	: A Blok Eğitim tesisi- Anaokulu toplam alanı 2490,13 m ² dir. : C blok 26 adet dükkanın ortak alanlar dahil toplam alanı 2914,04 m ² dir. Detaylı alan bilgisi bakınız “proje alanları” tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: A ve C Blok toplam kira değeri 64.500,00-TL/ay
PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	: A ve C Blok KDV hariç toplam değeri 13.460.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Hasan ÇOŞKUN : İnşaat Mühendisi / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403880
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	: Ayhan ÖZMUTLU : Yapı Ress. Öğrt./ Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403241
RAPORU ONAYLAYAN 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
- 1.12- Raporu Hazırlayan, Kontrol Eden ve Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanları

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 Nihai 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/TAKBİS Belgesi
- Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri/Özgeçmişleri

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 24.12.2020, Rapor No2020DGYO-0002

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 18.12.2020

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 12.10.2020 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'nde ve tapunun 46480 ada 1 parsel A Blok Eğitim Tesisi ve C Blokte 26 adet dükkân niteliğindeki 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, Erzurum Kongresi Caddesi, 86. Sokak, Kolej Apt. No:4-3 ve Anaokulu Apt. No:4-4 posta adresinde yer almaktadır.

(C Blok Kolej UAVT No: 1202212971, A Blok Anaokulu UAVT No: 2505138244)

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;

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
23.11.2019-17.03.2020R	DGYO-20190002	Hasan ÇOŞKUN	Mete GÜLBAŞ	14.120.000-TL

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

1.12- Raporu Hazırlayan, Kontrol Eden ve Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanları;

Değerleme Uzmanı: Hasan ÇOŞKUN – İnşaat Mühendisi – SPK Lisans No: 403880

Kontrol Eden Değerleme Uzmanı: Ayhan ÖZMUTLU – Yapı Ress. Öğrt. – SPK Lisans No: 403241

Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı: Mete GÜLBAŞ – Şehir Plancısı – SPK Lisans No: 400141

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;

Şirket, 10 Eylül 2020 tarihinde sermayesini 100.000.000,-TL’den nakit olarak artırarak 150.000.000,-TL’na çıkarmıştır.

Şirket’in ödenmiş sermayesi 150.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 150.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	113,521,327	75.68 %
Diğer	36,478,673	24.32 %
Toplam	150,000,000	100.00 %

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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

2.1-1. 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 değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş.'ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz genel merkezi İstanbul Kadıköy'de bulunmakta olup, Ankara İç Anadolu Bölge Müdürlüğü, İzmir Ege Bölge Müdürlüğü, Antalya Bölge Müdürlüğü, Trabzon Şube Müdürlüğü, Malatya Şube Müdürlüğü, Gaziantep Şube Müdürlüklerinde kadrolu personel ve sözleşmeli değerlendirme uzmanları ile yaygın hizmet ağına sahiptir.

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

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

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

3.1- Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

İLİ	Ankara	ALANI(M ²)	12290
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	46480	YEVİMİYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	1	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	Tablo 1		

TABLO-1

BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVİMİYE	ARSA/PAYI	MALİK/HİSSE ORANI	UAVT KODU
A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ – ANAOKULU	353/34898	02.07.2014	21976	14800/122900	(*)	2505138244
C	ZEMİN	1	DÜKKAN	352/34872	18.08.2014	27240	1650/122900	(*)	1202212971
C	ZEMİN	2	DÜKKAN	352/34873	02.07.2014	21976	1444/122900	(*)	
C	ZEMİN	3	DÜKKAN	352/34874	02.07.2014	21976	290/122900	(*)	
C	ZEMİN	4	DÜKKAN	352/34875	02.07.2014	21976	290/122900	(*)	
C	ZEMİN	5	DÜKKAN	352/34876	02.07.2014	21976	1443/122900	(*)	
C	ZEMİN	6	DÜKKAN	352/34877	02.07.2014	21976	1651/122900	(*)	
C	ZEMİN	7	DÜKKAN	352/34878	02.07.2014	21976	1313/122900	(*)	
C	ZEMİN	8	DÜKKAN	352/34879	02.07.2014	21976	721/122900	(*)	
C	ZEMİN	9	DÜKKAN	352/34880	02.07.2014	21976	1429/122900	(*)	
C	ZEMİN	10	DÜKKAN	352/34881	02.07.2014	21976	290/122900	(*)	
C	ZEMİN	11	DÜKKAN	352/34882	02.07.2014	21976	1029/122900	(*)	
C	ZEMİN	12	DÜKKAN	352/34883	02.07.2014	21976	1314/122900	(*)	
C	1. KAT	13	DÜKKAN	352/34884	02.07.2014	21976	1311/122900	(*)	
C	1. KAT	14	DÜKKAN	352/34885	02.07.2014	21976	640/122900	(*)	
C	1. KAT	15	DÜKKAN	352/34886	02.07.2014	21976	1727/122900	(*)	
C	1. KAT	16	DÜKKAN	352/34887	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	17	DÜKKAN	352/34888	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	18	DÜKKAN	352/34889	02.07.2014	21976	323/122900	(*)	
C	1. KAT	19	DÜKKAN	352/34890	02.07.2014	21976	570/122900	(*)	
C	1. KAT	20	DÜKKAN	352/34891	02.07.2014	21976	509/122900	(*)	
C	1. KAT	21	DÜKKAN	352/34892	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	22	DÜKKAN	352/34893	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	23	DÜKKAN	352/34894	02.07.2014	21976	1727/122900	(*)	
C	1. KAT	24	DÜKKAN	352/34895	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	25	DÜKKAN	352/34896	02.07.2014	21976	320/122900	(*)	
C	1. KAT	26	DÜKKAN	352/34897	02.07.2014	21976	509/122900	(*)	

C Blok mevcut durumda kolej olarak kullanıldığı için tüm bağımsız bölümler için bir adet UAVT kodu düzenlenmiştir.

3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

28.10.2020 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat (TAKBİS) belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. (TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde;

-Beyan: Yönetim Planı: 21.04.2005 (21-04-2005 tr. 6560 yev.)

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

Gayrimenkullerin son üç yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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 yazılı ve sözlü sorgulamada aşağıdaki 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 46480 ada 1 parselin imar paftasına göre üç tarafı yol olup parselin imar yoluna toplam 308 m cephesi bulunmaktadır.		
İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)		
İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)	Blok		
TAKS	0.60		
KAKS (Emsal)	1.80		
H maks	Serbest		
Çekme Mesafeleri	Ön Cephe: 10	Yan Cepheler: 5	Arka Cephe: 5
Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)	12290,00 m ² net parseli		
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Değerleme 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	03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin; Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları MADDE 19 –(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir: a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır. * Belediye'den alınan şifahi bilgide Kentsel Merkez (Ticari) alanlarında özel eğitim tesisi yapılabileceği, bunun yanında plan notuna göre ticaret, sinema, otel öğrenci yurdu, katlı otopark, çok katlı konut, kamu binaları, sosyal ve kültürel tesis binaları yapılabileceği beyan edilmiştir.		

3.4.2- Gayrimenkulün Yasal Kullanımına Dair İzin ve Belgeler;

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

- Etimesgut Belediyesinde, Etimesgut Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede parsel üzerindeki C ve A Bloklara ait 14.03.2005 ve 15.04.2005 onay tarihli mimari projeleri bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar blok, kat ve konum olarak projesi ile uyumludur. C blok mimari projesine göre 26 adet dükkandan oluşan ticaret merkezi olmasına rağmen mevcutta Özel Z Kuşağı Koleji adı altında ortaokul ve lise olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. C blok içerisinde toplam yapı alanı değişmeksizin okul kullanıma uygun olacak biçimde tadilat yapıldığı gözlemlenmiştir. 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Madde 4, i fıkrası ve Madde 59 uyarınca bağımsız bölümlerde yapılan duvar tadilatları ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamındadır. Bu bağlamda basit tadilat ile projesine uygun hale getirilmesi mümkündür.
- C Bloğun okul olarak dizayn edilmesine yönelik Milli Eğitim Bakanlığı tarafından 31.08.2015 tarih, 95178074-405.01-E.8588815 sayı nosu ile Ankara Valiliğine (İl Milli Eğitim Müdürlüğü) ilgili binanın okul kullanıma dönüşmesi ile ilgili ilkokul, Ortaokul, Lise bölümleri için ayrı ayrı 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları kanunun 3.maddesine göre iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilmiştir. 18.03.2015 tarihli Ankara Büyükşehir Belediyesi Numarataj Müdürlüğü tarafından, Göksu Mah.46.sokak, 46480 ada 1 parseldeki okul binası (işyerlerine) için tek kapı numarası (A-B) verildiği görülmüştür. Yeni uluslararası adres koduna göre C Bloğun tamamı 1202212971 UAVT numarası almıştır. (Bknz. Sayfa 75)
- Etimesgut Belediyesinde incelenen dosyasında 15.04.2005 tarih ve 165-05 belge no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat belgesi 246 adet konut, 26 adet ticari ünite, 1 adet anaokulu toplam 28613m2 inşaat alanı için verilmiştir. Dosyasında Ticari blok için düzenlenmiş 25.01.2008 tarih ve 91 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi B2 (ticari) blok, 26 adet dükkan, 2914,11m2 inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 2 kat için verilmiştir. Anaokulu binası için düzenlenmiş 25.01.2008 tarih ve 92 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi 1 adet anaokulu binası 2490,13m2 inşaat alanı, yol kotu altı 1 kat yol kotu üstü 2 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 alınmış, bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevcut görülen taşınmazlar projesi ile alan olarak uyumlu inşa edilmiştir. Mevcut fiili kullanım durumu, imar planı notu ile uyumludur. Özel eğitim tesisine izin verilebilmektedir. Keza Anaokulu için (A Blok) Ruhsat ve iskan düzenlenmiştir.

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 A blok Anaokulu vasıflı taşınmaz ve C blok 26 adet dükkan vasıflı taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi, Metrokent Sitesi, 46480 ada 1 parsel içinde yer almaktadır.

4.2- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

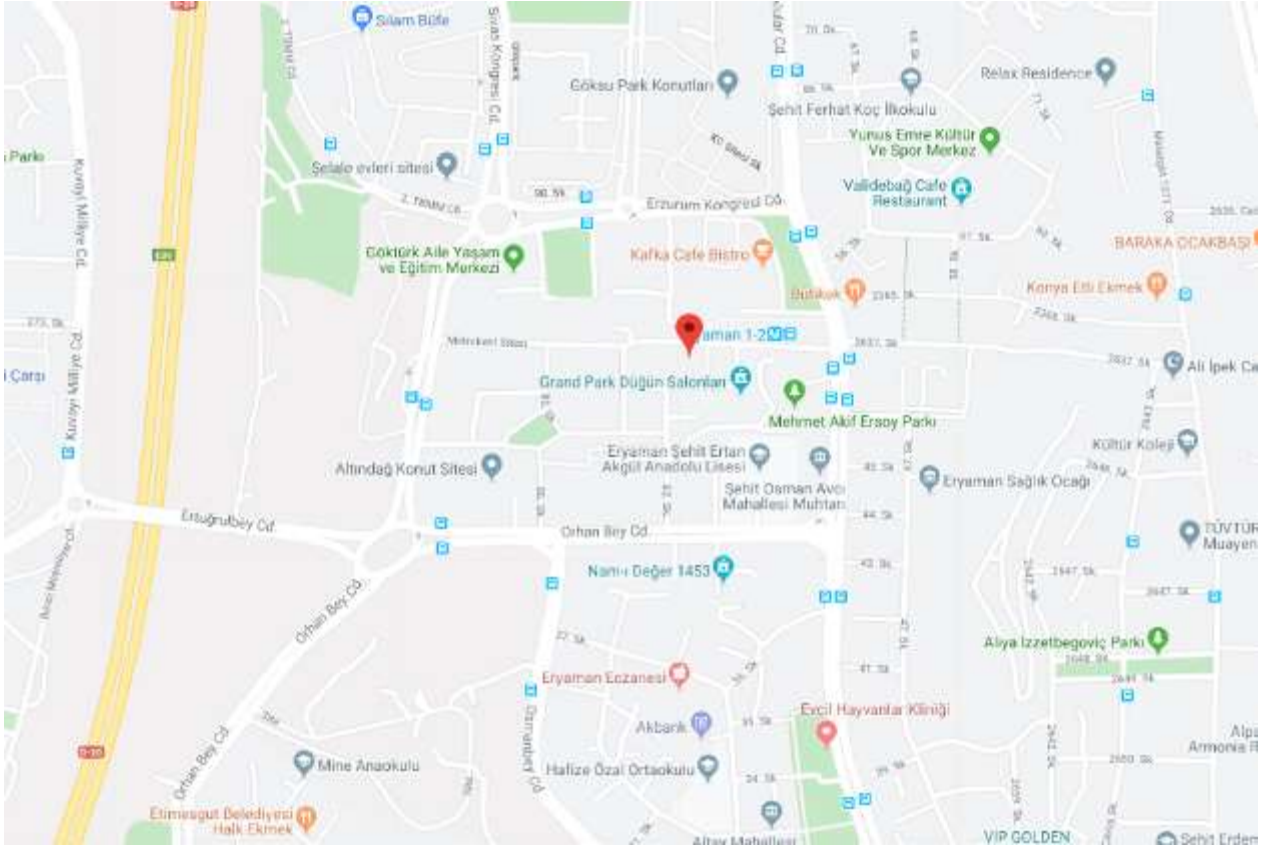
Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Erzurum Kongresi Caddesi, 86. Sokak, Kolej Apt. No:4-3 ve Anaokulu Apt. No:4-4 posta adresinde yer almaktadır. Düz bir topografik yapıya sahip parsel üzerine inşa edilen binaya ulaşım kolaydır. Tarif olarak: Ankara-Ayaş Karayolundan Sincan istikametinde ilerlerken geline Optimum Avm kavşağından sağa dönülerek Orhanbey Caddesine geçilir ve yaklaşık 1,5km sonra cadde üzerinde sol kolda bulunan Polsan1 Bahar Sitesinden sonra sağ kolda kesen 82. Sokağa girilir. Yaklaşık 500 m sonra 82. Sokak ile 86. Sokağın kesiştiği köşede kalan ve Eryaman 1-2 Metro İstasyonunun karşısında konumlu olan değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Z kuşağı kolej binalarına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı; Göksu Parkı; 1 km, Çankaya; 25 km, Etimesgut Merkez: 5 km

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi;



Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki;



Yakın Plan Krokisi;



4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	4 / A	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	C Blok: Ticari Bina A Blok: Anaokulu	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Merkezi Doğalgaz	Paratoner	Var
Çatı Tipi	-	Jeneratör	Var
Manzarası	-	Su	Var
(Görüş Analizi)			
Cephesi	Sıva üzeri akrilik boya	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	4. Derece	Yangın Tesisatı	Var

C Blok Bağımsız Bölümlerin Proje Alanları

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)					
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM B.B. PROJE ALANI (m ²)	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m ²)	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)
C	ZEMİN	1	DÜKKAN	59,00	86,44		145,44	72,08	217,52
C	ZEMİN	2	DÜKKAN	73,76	53,51		127,27	63,08	190,35
C	ZEMİN	3	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
C	ZEMİN	4	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
C	ZEMİN	5	DÜKKAN	73,76	53,47		127,23	63,06	190,29
C	ZEMİN	6	DÜKKAN	59,00	86,56		145,56	72,14	217,70
C	ZEMİN	7	DÜKKAN	58,08	57,72		115,80	57,35	173,15
C	ZEMİN	8	DÜKKAN	36,86	26,74		63,60	31,52	95,12
C	ZEMİN	9	DÜKKAN	73,74	52,26		126,00	62,45	188,45
C	ZEMİN	10	DÜKKAN		25,59		25,59	12,68	38,27
C	ZEMİN	11	DÜKKAN	36,88	53,80		90,68	44,94	135,62
C	ZEMİN	12	DÜKKAN	58,08	57,75		115,83	57,39	173,22
C	1. KAT	13	DÜKKAN	36,88		78,70	115,58	57,28	172,86
C	1. KAT	14	DÜKKAN			56,44	56,44	27,97	84,41
C	1. KAT	15	DÜKKAN	36,86		115,35	152,21	75,44	227,65
C	1. KAT	16	DÜKKAN			28,23	28,23	13,99	42,22
C	1. KAT	17	DÜKKAN			28,23	28,23	13,99	42,22
C	1. KAT	18	DÜKKAN			28,48	28,48	14,12	42,60
C	1. KAT	19	DÜKKAN			50,22	50,22	24,89	75,11
C	1. KAT	20	DÜKKAN			44,85	44,85	22,23	67,08
C	1. KAT	21	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
C	1. KAT	22	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
C	1. KAT	23	DÜKKAN	36,86		115,41	152,27	75,47	227,74
C	1. KAT	24	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
C	1. KAT	25	DÜKKAN			28,22	28,22	13,99	42,21
C	1. KAT	26	DÜKKAN			44,85	44,85	22,23	67,08
TOPLAM				639,76	605,02	703,64	1948,42	965,62	2914,04

Binalardaki işletme bütünlüğü düşünülerek bağımsız bölümlerin mimari proje kullanım alanlarına bina ortak alanından dağıtılan paylar katılarak brüt kullanım alanları hesaplanmıştır.

A Blok ve C Blok Kat Planı Proje Alanları

BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALAN (m ²)			
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM ALAN
A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	734,15	1205,78	550,20	2490,13
C	ZEM.+1. KAT	1 İla 26	26 ADET DÜKKAN	1047,35	886,89	979,80	2914,04
TOPLAM				1781,50	2092,67	1530,00	5404,17

Değerleme konusu ana taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parselde 12.290m² yüzölçümlü arsa üzerinde “B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman” nitelikli olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.

Değerleme konu taşınmazlar; 5 Bloktan oluşan Metrokent Konutları Sitesi içerisinde, A ve C blok dahilinde yer almaktadırlar. Site içerisinde B1, B3 Bloklarında konut bulunmakta olup, her bir blokta 123 adet bağımsız bölüm olmak üzere 246 adet bağımsız bölüm, B3 Blok sosyal tesis binası, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu A Blokta anaokulu binası, C Blokta ise 26 adet dükkan olmak üzere sitede toplam 273 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Parsel içerisinde yaya yürüyüş yolları, basketbol sahası ve açık otopark alanı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu A Blok; bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, projesine göre “Anaokulu Binası” olarak planlanmıştır. C Blok; bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, projesine göre 26 adet bağımsız bölümlü “Ticaret Binası” olarak planlanmıştır. C Blok parselin kuzeyinde, A Blok parselin doğusunda konumlanmıştır. Binaların dış cephesi sıva üzeri akrilik esaslı boyadır. Yapılarda ısınma merkezi sistemli doğalgaz merkezi ısıtmadır. Ayrıca tavanlarda yangın söndürme sistemi (springler) bulunmaktadır.

4.4- Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri;

A Blok: Bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup projesine göre “Anaokulu Binası” olarak planlanmış olup, hali hazırda anaokulu ve ilkokul olarak kullanılmaktadır.

Bodrum Kat: Brüt 716,48 m² alanıdır. Projesine göre personel odası, mutfak, tesisat odası, soğuk depo, sığınak, WC hacimleri bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede sığınak olarak gözüken hacmin yemekhane olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalıdır.

Zemin Kat: Brüt 1205,78 m² alanıdır. Projesine göre, öğretmenler odası, müdür odası, kapalı yüzme havuzu 4 adet oyun odası, 4 adet yatakhane, 2 adet izleme ve öğretmen odası, WC hacimleri, sinema, ortak oyun alanı ve veli bekleme bölümü bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede yemekhane ve sinema bölümlerinin iptal edildiği, bazı oyun odası ve yatak hane bölümlerinin mevcut kullanıma göre tadilat yapılarak sınıfa dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları panel kapıdır.

1. Kat: Brüt 550,20 m² alanıdır. Projesine göre, doktor/revir, 4 adet oyun odası, 2 adet izleme ve öğretmen odası, WC hacimleri, temizlik odası ve açık teras bölümü bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede bu katın ilkokul olarak kullanıldığı, oyun odası ve yatakhane bölümlerinin mevcut kullanıma göre tadilat yapılarak sınıfa dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları panel kapıdır.

C Blok: Bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, projesine göre 26 adet dükkan vasıflı bağımsız bölüm bulunan “Ticaret Binası” olarak planlanmış olup, hali hazırda ortaokul ve lise olarak kullanılmaktadır.

Bodrum Kat: Ortak alanlar dahil brüt 1047,35 m² alanlıdır. Projesine göre sığınak, merkezi teshin odası, bay/bayan WC hacimleri ve dükkanlara ait depolar bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede okul kullanımına uygun olacak biçimde mutfak, sinema/konferans salonu, kantin, spor salonu, yemekhane, depo bölümlü olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalıdır.

Zemin Kat: Ortak alanlar dahil brüt 886,89 m² alanlıdır. Projesine göre 1,2.....11,12 b.b. no.lu dükkanlar ve çarşı koridoru bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede okul kullanımına uygun olacak biçimde müdür odası, öğretmenler odası, WC hacimleri ve 12 adet sınıf bölümlü olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları panel kapıdır.

1. Normal Kat: Ortak alanlar dahil brüt 979,80 m² alanlıdır. Projesine göre 13,14.....15,26 b.b. no.lu dükkanlar ve çarşı koridoru bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede okul kullanımına uygun olacak biçimde müdür yardımcısı odası, rehberlik odası, laboratuvar, kütüphane WC hacimleri ve 12 adet sınıf bölümlü olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Zeminler seramik ve PVC kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları panel kapıdır.

BÖLÜM 5 - GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ:

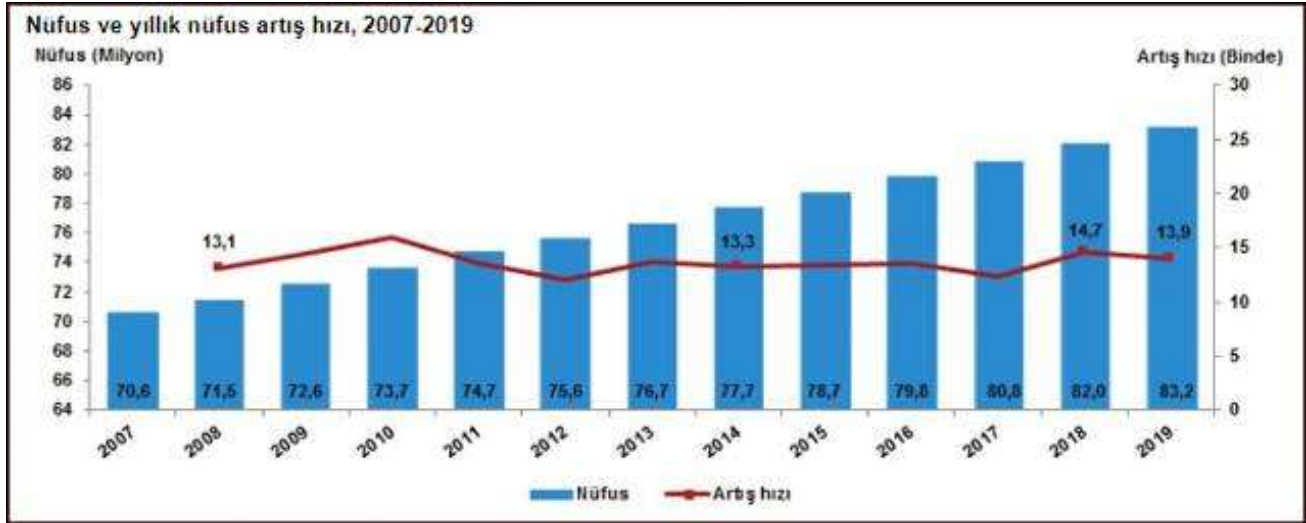
5.1- Genel Veriler

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 İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin nüfusunu bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye yükseldi. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre; Türkiye’de ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun yüzde 50,8’ini erkekler, yüzde 49,2’sini kadınlar oluşturdu. Türkiye’de 2018 yılında yüzde 92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında yüzde 92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı yüzde 7,7’den yüzde 7,2’ye düştü.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2019

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 519 267	7 790 256	7 729 011	18,66	18,67	18,65
Ankara	5 639 076	2 793 850	2 845 226	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 367 251	2 174 319	2 192 932	5,25	5,21	5,29
Bursa	3 056 120	1 530 956	1 525 164	3,68	3,67	3,68
Antalya	2 511 700	1 265 171	1 246 529	3,02	3,03	3,01

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

Ankara İlinin batısında yer alan Etimesgut ilçesi, Yenimahalle ve Sincan ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Etimesgut Nüfusu - Ankara. Etimesgut nüfusu 2018 yılına göre 570.727. Bu nüfus, 285.797 erkek ve 284.930 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.



5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2019 yılı ilk çeyreği yerel seçimler nedeniyle gayrimenkul piyasası stabil olarak devam etmiştir. Seçim sonrası açıklanan yeni ekonomik paketin ekonomiye nasıl yansıtacağı ileriki dönemde görülecektir. Seçim sonrası yaşanan tartışmalar neticesinde ilk çeyreğin sonunda döviz kurunda da artış yaşanmaya başlamıştır. TCMB'nin küçük-orta-büyük ölçekli 945 inşaat şirketine ait 2016 yılı mali rasyo ortalamaları incelediğinde 2018 ve 2019 yılı ilk çeyreğinde gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntıların kaynağının önceki yıllara dayandığı ve şirketlerin mali açıdan kriz ortamlarına dayanıksız bir yapıda oldukları açıkça görülüyor. Reel anlamda zarar söz konusudur. Şirketler özkaynak yerine yüzde 82 oranında borçla çevriliyor. Türkiye'de yaklaşık 1 milyon civarında konut stoku vardır. Yılda ortalama 1.200.000 adet konut satıldığı ve her gün yeni konut üretildiği düşünüldüğünde inşaat sektörünün konut kredi faizleri düşmediği sürece gayrimenkul sektörünün içinde bulunduğu ekonomik krizden çıkamayacağı ön görülmektedir.

Yılın ikinci yarısından sonra açıklanan veriler, kamu bankaları öncülüğünde başlayan kampanyaların da etkisiyle konut piyasasında canlanmanın başladığını göstermektedir. Bu durum, uzunca bir süredir zayıflama eğiliminde olan inşaat sektöründeki dipten dönüşü destekleyebilecektir. İktisadi faaliyetlerdeki dengelenmenin etkilerinin gecikmeli olarak gözlemlendiği istihdam piyasası henüz toparlanmayı yansıtmamakta olup; mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, 2019 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 14,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut piyasasındaki olumlu görünümün devam etmesi durumunda, ekonomik dengelenme sürecinde en hızlı daralmanın yaşandığı inşaat istihdamının tekrar artmaya başlamasının sanayi üretimindeki toparlanma ile beraber işgücü piyasasına olumlu yansması beklenmektedir.

2019 yılı sonu itibarıyla, enflasyon görünümündeki iyileşme devam etmiş, tüketici enflasyonu 2019 yılı Ekim ayı itibarıyla yüzde 8,55'e gerilemiştir. Enflasyondaki belirgin yavaşlamada, bir önceki yıldan gelen yüksek baz etkisinin yanı sıra; para politikası duruşu, iç talep koşulları, ılımlı seyreden döviz kuru, gıda ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile enflasyon beklentilerindeki gerileme etkili olmuştur. Enflasyon görünümünde süregelen iyileşmeye bağlı olarak, TCMB, 2019 yılı Temmuz ayından bu yana kademeli faiz indirimleri gerçekleştirmiş ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 24'ten yüzde 14'e düşürmüştür.

Türkiye'de gayrimenkul satışı, 2020'nin ilk iki ayında geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 41 artış gösterdi. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, ülke genelinde geçen yılın ilk iki ayında 286 bin 246 gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satışı gerçekleşti. Bu sayı, 2020'nin aynı döneminde yüzde 41 artışla, 403 bin 593 olarak kaydedildi.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat maliyet endeksi Ocak 2020 raporuna göre Türkiye'de 2020 yılının Ocak ayında inşaat maliyet endeksi yıllık yüzde 9,31 oranında artış gösterirken aylık artış yüzde 5,09 ile sınırlı kaldı. Konut kredi faizlerinin düşmesi ile birlikte uzun süredir bekleyen konut stokunun bitmesi halinde, yeni konutlarda inşaat maliyetlerindeki artışın konut fiyatlarına yansıtacağı ve normal piyasa koşullarında 2020 yılında konut fiyatlarının bir önceki yıla göre tahmini yüzde 40 oranında artabileceği konut üreticileri tarafından ön görülmektedir.

Ancak dünya genelinde Koronavirüs salgınının sadece gayrimenkul değil tüm sektörlerini kötü etkileyeceği, üretimde tedarik zincirini bozabileceği ve dünya piyasalarını etkileyeceğini göz ardı etmemek gerekir. Örnek vermek gerekirse Çin'deki konut satışları Şubat ayı ile birlikte koronavirüsün olumsuz etkisiyle şok edici bir düşüş kaydetti. Geçtiğimiz yılın aynı dönemindeki fiyatlarla kıyaslandığında yeni konut fiyatları %90 oranında düştü, bir başka ifadeyle dibe vurdu. Salgının daha da uzaması zincirleme şekilde tüm dünya ekonomisi ve

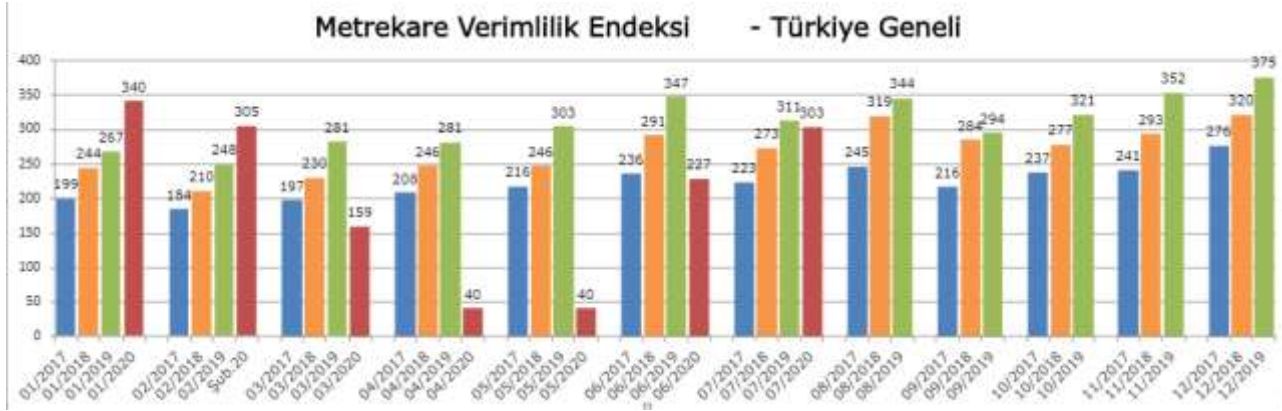
tüm sektörler için büyük risk yaratacak. 2020 yılı ikinci çeyreğinde konut satış adedi 2019 yılının 2. çeyreğine göre ise %14 artış göstermiş oldu. İkinci el konut satışları ise %28 artış gösterdi.

2020 yılının 2. çeyreğinde 283.731 adet konut satışı gerçekleşti. Konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %17 düşüş; 2019 yılının 2. çeyreğine göre ise %14 artış göstermiş oldu. 2. çeyrekte 193.391 adet ikinci el konut satışı, 137.075 adet kredili konut satışı gerçekleşti. Geçen senenin 2. çeyreğine göre ikinci el konut satışları %28, kredili konut satışları ise %207 artış göstermiş oldu.

2. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut satış fiyatlarında son 1 yılda %14 artış gerçekleşti. Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 2.434 TL, ortalama amortisman süresi 18 yıl, ortalama pazarlama süresi 77 gün. 2. çeyrekteki konut satışlarının %15'inin gerçekleştiği İstanbul'da konut fiyatları 1 yılda %11 artış gösterdi. Konut satışlarının %11'inin gerçekleştiği Ankara'da ise konut fiyatları son 1 yılda %12 oranında artış gösterdi. Pandemi etkisi ile 2. Çeyrekte konut satış adedi bir önceki çeyreğe göre %17 düşüş gösterse de 2. çeyrekte konut satış adedinin geçen sene aynı döneme göre %14 artış gösterdiğini görüyoruz. 2020 yılının gayrimenkul sektörü için artışla kapanacağını öngörüyoruz.

5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

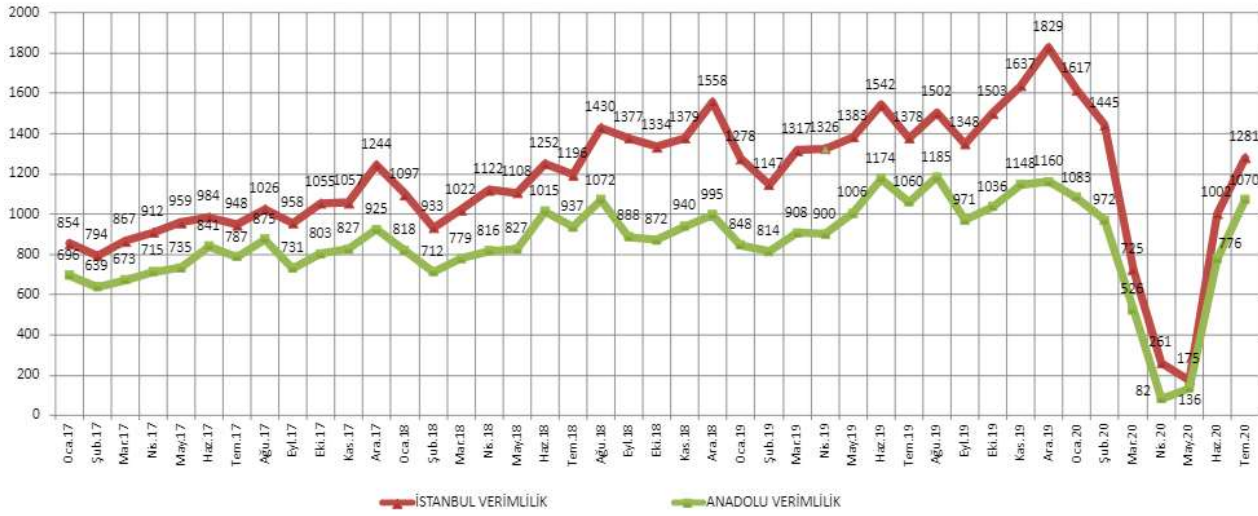
Aalışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Crio Endeksi'nin Temmuz ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Haziran 2020 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Temmuz ayında yüzde 33,5 ile 303 puana ulaştı.



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

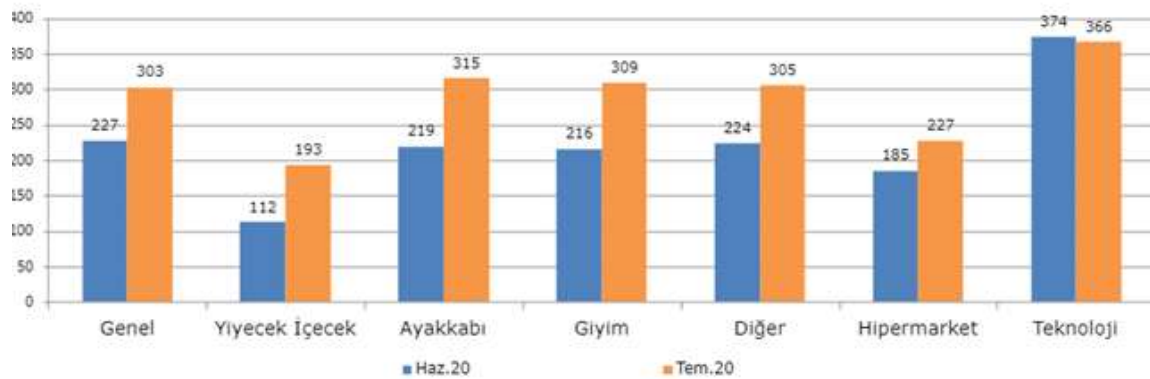
AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Temmuz 2020'de İstanbul'da 1281 TL, Anadolu'da 1070 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Temmuz 2020'de 1155 TL olarak gerçekleşmiştir.

Aylık m2 Başlı Ciro Analizi (Ciro/m2)



İçinde bulunduğumuz pandemi dönemi koşulları da göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gereken sonuçlara göre, Temmuz 2020 döneminde kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde; Teknoloji kategorisi yüzde 2,1'lik gerileme göstererek 366 puana ulaşmıştır. Yiyecek-İçecek kategorisi yüzde 72,3'lük artış göstererek 193 puana, ayakkabı kategorisi yüzde 43,8'lik artış göstererek 315 puana, giyim kategorisi yüzde 43,1'lik artış göstererek 309 puana, diğer kategorisi yüzde 36,2'lik artış göstererek 305 puana, hipermarket kategorisi yüzde 22,7'lik artış göstererek 227 puana yükselmiştir.

Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi



*Temmuz 2020 kategori bazında metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2019 yılı ile karşılaştırıldığında genel anlamda %2,6 oranında düşüş göstermiştir.

Ziyaret Sayısı Endeksi;

Temmuz 2020’de ziyaret sayısı endeksi Haziran 2020’ye göre yüzde 37,2’lik artış göstererek 59 puana yükselmiştir.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: “Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibariyle AVM’ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9’luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-icecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8’lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir.

Tüketicilerin Koronavirüs salgını sebebiyle toplu alanlardan bilinçli olarak kaçınması, özellikle birçok mağazanın bir arada bulunduğu Alışveriş Merkezleri (“AVM”) ve “flagship store” olarak adlandırılan cadde mağazalara giren müşteri sayısını da doğrudan olumsuz yönde etkilemiştir. Bahse konu etki de ilgili mağazalardan beklenen ticari verimin elde edilememesi sebebiyle kiracı olarak yüklenilen edimleri ağırlaştırmakta ve kira ilişkisinin sürdürülebilirliğini ve mağazaların devamlılığını tehlikeye atmaktadır. Normalleşme adımlarıyla birlikte bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir.

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 gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

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

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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" 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	Eğitim sektöründe hizmet veren taşınmazların kendi sektörüne yönelik kısıtlı alıcıya hitap etmesi
Ulaşımın kolay olması	
Çarşının metro güzergahında ve durak karşısında olması	
GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR	GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER
Çarşının yüksek yoğunluklu konut bölgesi içerisinde olması	Satış ve kirala sürecinin uzun olabilmesi
	C Blok dükkanların birlikte kiralanıp satılması önerilmektedir.

7.2.- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi

Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki yukarıdaki gibidir. Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celpi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır.

Emsal Krokisi



Emsal Kiralık Taşınmazlar

*** Emsal-1: Artı Gayrimenkul: 0532 271 37 21**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede bulunan 7000 m² kapalı alanlı olarak beyan, içerisinde spor salonu ve sosyal tesisi bulunan hali hazırda özel okul olarak kullanılan yapı için aylık 130.000-TL kira talep edilmektedir. Emsal taşınmazın sosyal tesis alanının büyük olması pozitif şerefiye yaratmaktadır. (Okul paçal kira birim değeri; 18.57-TL/m²) (Not: Konu yapı 1 yıl önce 21.000.000-TL bedelle satışa sunulmuş fakat satış görmemiştir. 1 yıl önce de içerisinde bulunan kiracının 130.000-TL bedel kira ödediği beyan edilmiştir.)

*** Emsal-2: Popüler Emlak: 0541 854 12 29**

Değerlemeye konu taşınmazlara yaklaşık 3km mesafede yeni inşa edilmiş, 3 katlı, 4000 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen içerisi okul kullanım gereçleri ile donatılmış (Sıra, masa, sandalye, tahta vs.) okul yapısı için aylık 100.000-TL kira talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yeni olması ve okul malzemeleri ile birlikte kiraya konu olması %20-25 oranında yüksek şerefiye yaratmaktadır. (Okul paçal kira birim değeri: 25.00-TL/m² x 0,75= 18.75 TL/m²)

*** Emsal-3: B-D Emlak: 0534 629 60 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede hali hazırda boş olan (2-3 yıl öncesinde kadar Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi olarak kullanılan), bodrum + zemin + 1 katlı, 36 adet odalı 1800 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen bina için aylık 25.000-TL bedelle kira talep edilmektedir. (Yapı kreş ve okul kullanımına uygundur. Kreş paçal kira birim değeri: 13.88-TL/m²)

*** Emsal-4: Rmax Emlak: 0532 357 68 75**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yeni inşa edilmiş 4 katlı, 540 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, işyeri, klinik ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı için aylık 9.000-TL kira talep edilmektedir. (Kreş kira birim değeri 16.66-TL/m²) * küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir.

*** Emsal-5: İCS Emlak: 0312 444 66 40**

Değerlemeye konu taşınmazlara 5-7 km mesafede, Yenimahalle ilçesi Yeni Batı Mahallesi'nde yer alan, yeni inşa edilmiş 3 katlı, 1100 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, işyeri, okul ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı için aylık 15.000-TL kira talep edilmektedir. (13.63-TL/m²)

Emsal Satılık Taşınmazlar

*** Emsal-6: Aybars Gayrimenkul Emlak: 0532 154 40 11**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, 3 katlı binada konumlu olan, 3000 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde 35 adet sınıf 8 adet yönetim odalı, spor salonu ve sosyal tesisi bulun okul binası 9.900.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın benzer şerefiyelidir. (Satılık komple okul paçal satış birim değeri; 3.300-TL/m²)

*** Emsal-7: Duygu Gayrimenkul Emlak: 0532 584 62 19**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede 4 katlı binada konumlu olan, 2400 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde kiracısı bulunan (30.000-TL/ay kira geliri var) özel okul binası 5.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın benzer şerefiyelidir. (Satılık komple okul paçal satış birim değeri; 2.291-TL/m²)

** Kapitalizasyon oranı; % 6.54*

*** Emsal-8: Marka Emlak: 0507 069 99 61**

Değerlemeye konu taşınmaza 3-4 km mesafede, bodrum + zemin + 3 katlı, toplam 1300 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde kiracısı bulan (12.000-TL/ay kira geliri var), kreş olarak kullanılan bina 2.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım alanının küçük olan kısmen daha yeni binada olması sebebiyle pozitif şerefiyeli olmasına rağmen konumu sebebiyle negatif şerefiyeye sahiptir.

(Kreş binası komple satılık paçal birim değeri; 1923-TL/m²) * *kapitalizasyon oranı*; % 5.76

*** Emsal-9: Sahibi: İCS Emlak: 0553 186 91 94**

Değerlemeye konu taşınmaza 4-5 km mesafede, 2 katlı, toplam 650 m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde kiracısı bulan (10.000-TL/ay kira geliri var), kreş olarak kullanılan bina 2.550.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım alanının küçük olan kısmen daha yeni binada olması sebebiyle şerefiyesi yüksektir. (Kreş binası komple satılık paçal birim değeri; 3923-TL/m²) * *kapitalizasyon oranı*; % 4.71 – İstenilen fiyatın yüksek olması ve kapalı alanın küçük olması sebebiyle kapt. oranı düşük çıkmıştır.

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.

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

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. Emsal araştırması sonucunda **ticari binalarda birim satış değerlerinin 2.000-4.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür**. Belirtilen birim fiyatlar pazarlık öncesi birim fiyatlar olup, birim fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı öngörülmüştür. **A Bloкта proje fonksiyonu “Anaokulu” olarak sınırlı olduğundan satış birim m² değeri 2.400-TL/m², C Bloкта fonksiyon “ticaret” olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile satış birim m² değeri 2.850-TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.**

C Blok 26 adet dükkan vasıflı olmasına rağmen hali hazırda Z Kuşağı Koleji ortaokul ve lise binası olarak kullanılması sebebiyle, **aşağıdaki tabloda birlikte satış/kiralama kabiliyetlerinin daha yüksek olacağı kanaatiyle C Blokun tamamı için değer takdir edilmiştir. Ayrıca C Blok içerisindeki dükkânların mevcut durum itibari ile ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde satılmasının güç olacağı düşünülmektedir.**

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

Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu:

BLOK	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANAOKULU	2490,13	2400	5.975.000 ₺	10,00	25.000 ₺
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	2850	8.305.000 ₺	13,50	39.500 ₺
TOPLAM		5404,17		14.280.000 ₺		64.500 ₺

(*) Gelir Yaklaşımı Değer tablosundaki küsuratlı değerler yuvarlatılmıştır.

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 “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Emsal araştırması sonucunda **ticari binalarda birim kira değerlerinin 10-18 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür.** Belirtilen birim fiyatlar pazarlık öncesi birim fiyatlar olup, birim fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı öngörülmüştür. **A Bloкта proje fonksiyonu “Anaokulu” olarak sınırlı olduğundan kira birim değer 10.00-TL/m², C Bloкта fonksiyon ticaret olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile 13.50 TL/m², olabileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar için Kapitalizasyon oranının % 5,0 - 6,50 aralığında olduğu görülmüş, değerlendirme konusu taşınmazlar için yaklaşık ortalamasının %6 olabileceği kabul edilmiştir.**

Gelir Yaklaşımı Değer Tablosu:

BLOK	Niteliği	Alan (m ²)	Kira Birim (TL/m ²)	Yak. Aylık Kira Değeri (TL) *	Kapitalizasyon Oranı (R0)	Gelir Yöntemi Değeri (TL) *
A	EĞİTİM TESİSİ-ANAOKULU	2490,13	10,00	25.000-TL	0,0575	5.215.000-TL
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	13,50	39.500-TL	0,0575	8.245.000-TL
TOPLAM		5404,17		64.500-TL		13.460.000-TL

(*) Gelir Yaklaşımı Değer tablosundaki küsuratlı değerler yuvarlatılmıştır.

7.4- Gayrimenkulün Nihai Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmış olup, her iki yöntemden Gelir Yaklaşımı Yönteminden elde edilen toplam **13.460.000-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. Kiralık değer analizini gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

BLOK	Niteliği	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANAOKULU	2490,13	10,00	25.000-TL
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	13,50	39.500-TL
TOPLAM		5404,17		64.500-TL

(*) “Aylık Kira Değeri” sütunu ile ulaşılan değerler 500-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 Konu gayrimenkullerden A blok eğitim tesisi-anaokulu, C blok ticari kullanıma yönelik olarak projelendirilmiştir. Hali hazırda taşınmazların birlikte Özel Eğitim Tesisi olarak kiralandığı ve faaliyette olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede konu taşınmazların eğitim tesisi fonksiyonlu olarak blok ölçeğinde kiralanmış olmalarının verimli olduğu düşünülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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; Tamamı Deniz GYO mülkiyetinde bulunan 26 adet gayrimenkulden oluşan komple bina (C Blok) GYO tarafından kira geliri elde etmek amacıyla 2014 yılında kiraya verilmiştir. Kiracı ticaretini eğitim sektöründe sürdürmekte ve burayı Milli Eğitim Bakanlığından alınan ekli izinler kapsamında özel eğitim tesisi olarak işletmektedir. Fiili kullanım durumu ile imar planı hükümleri ve ticari kullanım niteliği uyumlu olup, Belediye numarataj müdürlüğünde de 46480 ada 1 parseldeki okul binası için tek kapı numarası 18.03.2015 tarihli Büyükşehir Belediyesi yazısından ve UAVT adres kodundan anlaşılmaktadır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Madde 4, i fıkrası ve Madde 59 uyarınca bağımsız bölümlerde yapılan duvar tadilatları ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamındadır. Bu bağlamda basit tadilat ile projesine uygun hale getirilmesi mümkündür. Tamamı Deniz GYO mülkiyetinde bulunan dükkanların daha efektif kiraya verilmesi, daha yüksek kira geliri getirmesi amacıyla imar planına uygun, planlı alanlar yönetmeliğine göre ruhsat gerektirmeyen basit tadilat kapsamında ve gerekli yasal izinleri alması sebebiyle mevzuat yönünden aykırı bir durum oluşturmayacağı, Deniz GYO portföyüne alınmasında engel teşkil etmeyeceği görüş ve kanaatindeyiz.

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, takyidatlarda yer alan 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.

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

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 8 – SONUÇ

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

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

Mart 2020 den sonra ülkemizde görülmeye başlayan Covid 19 salgını sonrasında ülke genelinde alınan kısıtlamalar sonrası işyerlerinde ziyaretçi sayısında ve özel okullarda öğrenci sayılarında azalmalar yaşanmıştır. Salgın etkisi ile son 1 yılda içerisinde bulunan ticari faaliyet gösteren dükkan kiralalarının sabit kaldığı veya düşüş eğiliminde olduğu gözlenmiştir. Ancak 2022 ilk yarısından sonra bu sürecin toparlanacağı ön görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alınarak taşınmazın değer takdirinde gelir yöntemi kullanılmıştır.

8.2- Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri için;

BLOK	Niteliği	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)	Siğortaya Esas Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	25.000 ₺	29.500 ₺	5.215.000 ₺	6.153.700 ₺	3.610.689 ₺
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	39.500 ₺	46.610 ₺	8.245.000 ₺	9.729.100 ₺	4.225.358 ₺
TOPLAM		5404,17	64.500 ₺	76.110 ₺	13.460.000 ₺	15.882.800 ₺	7.836.047 ₺

Taşınmazların Toplam KDV Hariç Piyasa Değeri	13.460.000,-TL (OnÜçMilyonDörtYüzAltmışBin TürkLirası)
Taşınmazların Toplam KDV dahil (%18) Piyasa Değeri	15.882.800,-TL (OnBeşMilyonSekizYüzSeksenikiBinSekizYüz TürkLirası)

*24.12.2020 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 7,63.-TL, Satış: 7,64 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO alış kuru, 1EUR=9,30 TL, satış kuru verileri baz alındığında, 1 EURO =9,32.-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: Hasan ÇOŞKUN Meslek; İnşaat Mühendisliği Üniversite; Süleyman Demirel Üniversitesi, Tecrübe; 11 yıl SPK Lisans No: 403880	Adı Soyadı: Ayhan ÖZMUTLU Meslek; Yapı Ress. Öğrt. Üniversite; Fırat Üniversitesi, Tecrübe; 10 yıl SPK Lisans No: 403241	Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 23 yıl SPK Lisans No:400141