

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: 2019DGYO-0002 (R)
RAPOR TARİHİ: 23.12.2019 – 17.03.2020 (R)**

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	: 01.11.2019 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	: 01.11.2019 – 2019DGYO-0002 (R)
RAPORUN KONUSU	: <i>Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesinde ve tapunun 46480 ada 1 parsel A blok Eğitim Tesisi 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.</i>
RAPOR TARİH VE NO.	: 23.12.2019 tarih ve DGYO-2019-0002 (R) rapor numarası Revize Rapor Tarihi: 17.03.2020
SAHİBİ	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	: Tam
İMAR DURUMU	: Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 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 2490,13m2 dir. : C blok 26 adet dükkanın ortak alanlar dahil toplam alanı 2914,04m2 dir. Detaylı alan bilgisi bakınız 'proje alanları' tablosundadır.
KİRA RAYİÇ DEĞERİ	: A ve C blok toplam kira değeri 69.000,00-TL/ay
PIYASA RAYİÇ DEĞERİ	: A ve C blok kdv hariç toplam değeri 14.120.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	: Hasan Çoşkun : İnşaat Mühendisi / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403880
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mete Gülbaş : Şehir Plancısı/Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400141



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

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

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

BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:

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

BÖLÜM 7 – GAYRİMENKULÜN ANALİZİ, PİYASA VERİLERİ VE DEĞERLEMESİ

- 7.1- Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu/Olumsuz Faktörler
- 7.2- Emsal Piyasa Verileri, Emsal Krokisi
- 7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Hesap Detayı
- 7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti
- 7.5- Kira Değeri Analizi
- 7.6- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 7.7- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 7.8- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 8 - SONUÇ:

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

BÖLÜM 9 - EKLER

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



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası;

Rapor Tarihi: 23.12.2019, Rapor No2019DGYO-0002 (R),

Revize Rapor Tarihi: 17.03.2020

1.2- Değerleme Tarihi;

Değerleme Tarihi: 28.11.2019

1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 01.11.2019 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden tanzim edilmiştir.

1.4- Rapor Revize Tarihi-Açıklama Notu

İş bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2020 tarihli yazısına istinaden, Taşınmazların Deniz GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüş ilave edilmesi talebi üzerine 17.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.5- Değerleme Hizmetinin Amacı, Değerleme Yapılacak Taşınmazın Tanımlanması

Bu rapor; Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi ve tapunun 46480 ada 1 parsel A blok Eğitim Tesisi ve C blokta 26 adet dükkan 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;

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri 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 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") ünvanı 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 sermayesinin %99,85'ini temsil eden paylar Şirketin nihai ortağı Sberbank of Russia'a aittir.

Firmanın Ortaklık Yapısı:

Şirket, 25 Aralık 2013 tarihinde sermayesini 14.980.000,-TL'dan nakit olarak artırarak 50.000.000,-TL'ya çıkarmıştır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 50.000.000 TL olup her bin 1 TL nominal değerli 50.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	49.986.696	99,97%
Diğer	6.013.404	12,03%
Toplam	50.000.000	100,00%

Kurumun iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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



2.2-Değerleme Hizmetini Veren Değerleme Kuruluşunu Tanıtıcı Bilgiler;

Şirketimiz, 17.10.2006 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş 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.K.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 Kararıyla 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 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> , İletişim 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	YEVMIYE NO	Tablo 1
PARSEL NO	1	ÇİLT 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	ÇİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	ARSA/PAYI	MALİK VE HİSSE ORANI
A	ZEMİN	1	Eğitim Tesisi - Ana Okulu	353/34898	02.07.2014	21976	14800/122900	(*)
C	ZEMİN	1	DÜKKAN	352/34872	18.08.2014	27240	1650/122900	(*)
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	1443/122901	(*)
C	ZEMİN	6	DÜKKAN	352/34877	02.07.2014	21976	1651/122902	(*)
C	ZEMİN	7	DÜKKAN	352/34878	02.07.2014	21976	1313/122903	(*)
C	ZEMİN	8	DÜKKAN	352/34879	02.07.2014	21976	721/122904	(*)
C	ZEMİN	9	DÜKKAN	352/34880	02.07.2014	21976	1429/122905	(*)
C	ZEMİN	10	DÜKKAN	352/34881	02.07.2014	21976	290/122906	(*)
C	ZEMİN	11	DÜKKAN	352/34882	02.07.2014	21976	1029/122907	(*)
C	ZEMİN	12	DÜKKAN	352/34883	02.07.2014	21976	1314/122908	(*)
C	1. KAT	13	DÜKKAN	352/34884	02.07.2014	21976	1311/122909	(*)
C	1. KAT	14	DÜKKAN	352/34885	02.07.2014	21976	640/122910	(*)
C	1. KAT	15	DÜKKAN	352/34886	02.07.2014	21976	1727/122911	(*)
C	1. KAT	16	DÜKKAN	352/34887	02.07.2014	21976	320/122912	(*)
C	1. KAT	17	DÜKKAN	352/34888	02.07.2014	21976	320/122912	(*)
C	1. KAT	18	DÜKKAN	352/34889	02.07.2014	21976	323/122912	(*)
C	1. KAT	19	DÜKKAN	352/34890	02.07.2014	21976	570/122915	(*)
C	1. KAT	20	DÜKKAN	352/34891	02.07.2014	21976	509/122916	(*)
C	1. KAT	21	DÜKKAN	352/34892	02.07.2014	21976	320/122917	(*)
C	1. KAT	22	DÜKKAN	352/34893	02.07.2014	21976	320/122918	(*)
C	1. KAT	23	DÜKKAN	352/34894	02.07.2014	21976	1727/122919	(*)
C	1. KAT	24	DÜKKAN	352/34895	02.07.2014	21976	320/122917	(*)
C	1. KAT	25	DÜKKAN	352/34896	02.07.2014	21976	320/122918	(*)
C	1. KAT	26	DÜKKAN	352/34897	02.07.2014	21976	509/122922	(*)

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



3.2- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

29.11.2019 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat 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 308m 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		
Hmax	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)	12290,00m2 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 Resmî 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 İş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, 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. Dökümanlar)

- 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 kanununun 3.maddesine göre iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilmiştir. 18.03.2015 tarihli Ankara Büyükşehir Belediyesi Numarataj Müdürlüğü tarafından, Gökso 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. (bkz.ekler)
- 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 ana okulu 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 Gerekerin 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.

BÖLÜM 4- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı;

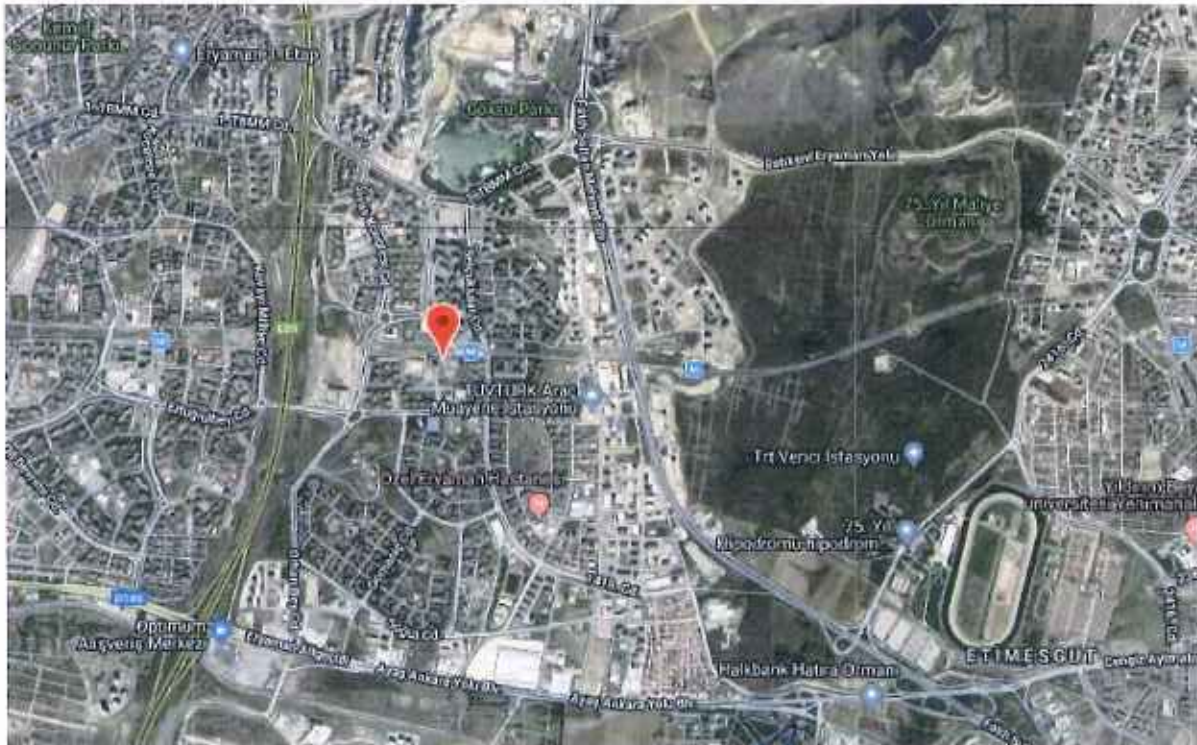
Değerleme konusu A blok Anaokulu vasıflı taşınmaz ve C blok 26 adet dükkan vasıflı taşınmaz Ankara ili Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi, Merokent Sitesi, 46480 ada 1 parsel içinde yer almaktadır.

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 gelinen Optimum Avm kavşağından sağa dönülerek Orhanbey Caddesine geçilir ve yaklaşık 1,5km sonra caddé üzerinde sol kolda bulunan Polsan1 Bahar Sitesinden sonra sağ kolda kesen 82. Sokağa girilir. Yaklaşık 500m sonra 82. Sokak ile 86. Sokağın kesiştiği köşede kalan ve Eryaman 1-2 Metro İstasyonunun karşısında konumlu olan değerlendirilmeye konu taşınmazların bulunduğu Z kuşağı kolej binalarına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

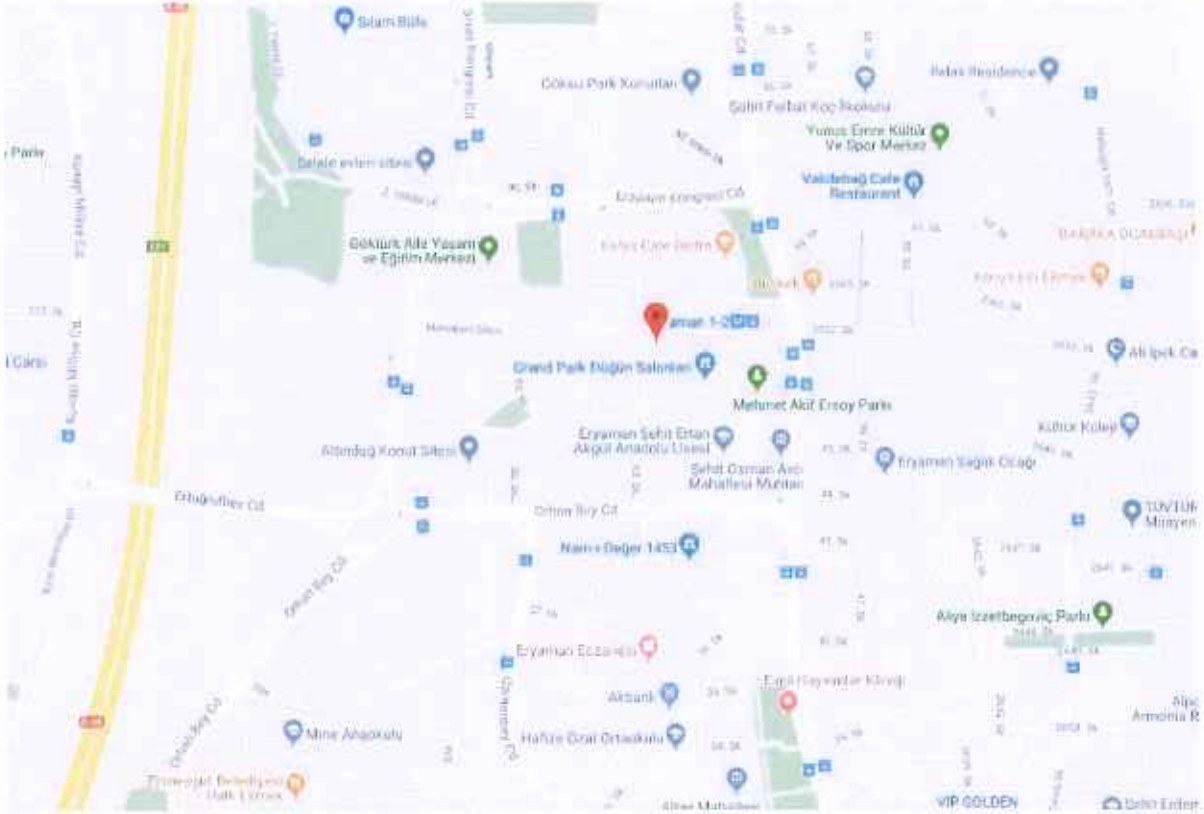
Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı;Göksu Parkı; 1 km, Çankaya; 25km, Etimesgut Merkez : 5km

Uzak Görünüm/ Konum Krokisi



43

Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki



Yakın Plan Krokisi:



(Handwritten signature)

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 (Görüş Analizi)	-	Su	Var
Cephesi	Siva 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 716,48m² alanlıdır. 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 1205,78m² alanlıdır. Projesine göre, öğretmenler odası, müdür odası, kapalı yüzeme havuzu 4 adet oyun odası, 4 adet yatakhane, 2 adet izleme ve öğretmen odası, wc'ler, 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 tavadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları amerikan panel kapıdır.

1. Kat: Brüt 550,20m² alanlıdır. Projesine göre, doktor/revir, 4 adet oyun odası, 2 adet izleme ve öğretmen odası, wc'ler, 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 tavadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları amerikan 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 1047,35m² alanlıdır. Projesine göre sığınak, merkezi teshin odası, bay/bayan wc ler 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 886,89m² alanlıdır. Projesine göre 1,2.....11,12 b.b. nolu dükkanlar ve çarşı koridoru bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede okul kullanımına uygun olacak biçimde müdür odası, öğretmenler odası, wc'ler 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 amerikan panel kapıdır.

1. Normal Kat: Ortak alanlar dahil brüt 979,80m² alanlıdır. Projesine göre 13,14.....15,26 b.b. nolu dükkanlar ve çarşı koridoru bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede okul kullanımına uygun olacak biçimde müdür yardımcısı odası, rehberlik odası, laboratuvar, kütüphane wc'ler 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 amerikan 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

Nüfus piramidi, 2018



- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, %14,7 olarak gerçekleşti.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,5, 2016 yılında %12,4, 2017 yılında ise %12,4 olarak gerçekleşmişti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4, 2017 yılında 31,7 olan ortalanca yaş, 2018 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak ve 21,4 ile Ağrı oldu.

5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ankara İli

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





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

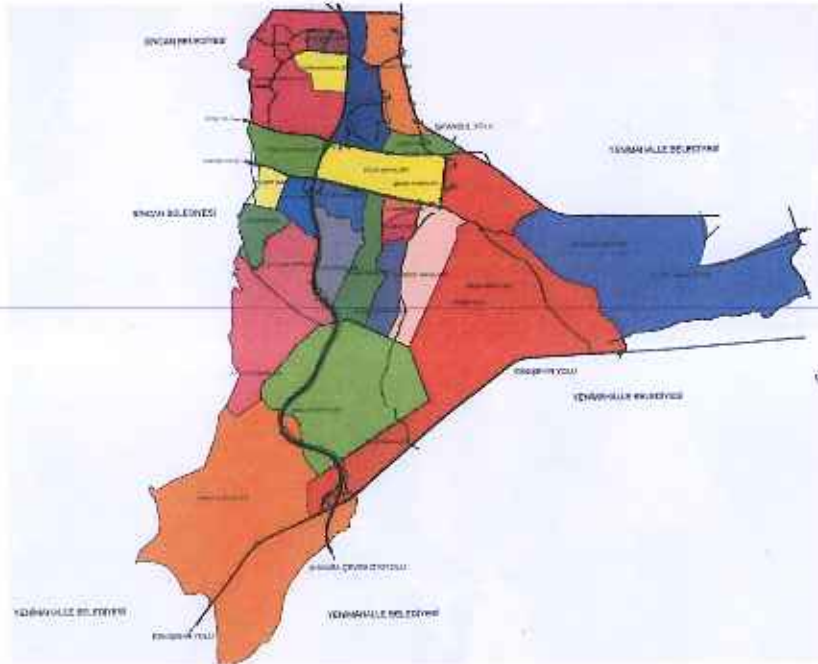


Cumhuriyetin ilanından sonra Batı Trakya'dan gelen göçmen Türkler için 1924-25 yıllarında Atatürk'ün emri ile 50 haneli bir köy olarak kurulmuştur. 1928 yılında iskâna açılarak belde olarak yeniden yapılandırılmıştır. Ata'nın Etimesgut yöresine özel bir ilgisi vardı. Buraya haftada birkaç kez gelip at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

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

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

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





5.3- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Dünya genelinde küresel krizin etkileri sürmekte ve kriz sonrasında gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan politikalar küresel ekonomiye yön vermeye devam etmektedir. Bu süreçte, ABD ekonomisinde yaşanan gelişmeler olumlu yönde etki ederken, AB'ye üye bazı ülkelerin mali yapılarındaki sorunlar ve artan siyasi belirsizlikler küresel ekonominin krizden çıkışını güçleştirmektedir. Ayrıca, kriz nedeniyle sorunlu hale gelen varlıkların büyük bir kısmı bu ülke bankalarının bilançolarında taşınmaya devam etmektedir. Sermaye yapısının güçlendirilmesi için gereken ek sermaye yükümlülükleri ise bankaların bilançolarını küçültmelerine yönelik bir baskı oluşturmaktadır. Diğer taraftan, Euro bölgesindeki sorunların çözümüne yönelik ekonomi politikaları ile yapısal alanlarda önemli adımlar atılmaya başlanmasına bağlı olarak 2012 yılının ilk çeyreğinde risk iştahında nispi bir iyileşme gözlenmiştir. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki düşüşe paralel olarak ülkemizin risk priminde de bir azalışa neden olmuştur. Sermaye girişlerinin yanı sıra uygulanmakta olan esnek para politikası çerçevesinin de katkısıyla Türk lirasının değeri, diğer gelişmekte olan ülkelere kıyasla daha istikrarlı seyretmeye devam etmiştir. Bu kapsamda ülke risk primindeki düşüşe ek olarak yurtiçi yerleşiklerin olumlu beklentileri ekonominin görünümünün iyileşmesine neden olmuştur. Ancak, Mayıs ayında Yunanistan'daki siyasi belirsizliklerin de etkisiyle Euro bölgesine dair sorunların tekrar gündeme gelmesi risk iştahının tekrar bozulmasına neden olmuştur.

Öte yandan, bankacılık sisteminin Türk lirası likidite ihtiyacının kalıcı bir yöntemle ve daha düşük maliyetle karşılanması, bankalara likidite yönetiminde kolaylık sağlanması ve TCMB döviz rezervlerinin desteklenerek zamanında, kontrollü ve etkili kullanılması amaçlarıyla, Türk lirası yükümlülükler için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılıkların belli bir kısmının döviz ve altın olarak, yabancı para yükümlülükler için tesis edilmesi gereken zorunlu karşılıkların belli bir kısmının ise altın olarak tesis edilebilmesi imkânı getirilmiştir.

2014 ve 2015 yıllarında yaşanan uzun bir seçim süreci ile ülke ekonomisinde ve bağlı olarak gayrimenkul piyasalarında dalgalı bir döneme girilmiştir. Center for Economics and Business Research'ın Dünya Ekonomi Ligi raporu doğrultusunda 2013 yılı içerisinde dünyanın en büyük 17. ekonomisi olan Türkiye, 2014 yılı sonu verileri sonucunda iki basamak düşerek Hollanda ve Suudi Arabistan'dan sonra 19. sıraya gerilemiştir. 2015 yılına bakıldığında TÜFE'de yıllık artış Nisan ayında %7,91 seviyesinde gerçekleştiği, Enflasyondaki yükselişte özellikle giyim ve gıda fiyatlarındaki artış belirleyici olduğu görülmektedir. 2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır.

2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır.



2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2017 yılı incelediğinde sektörün dengeli bir büyüme eğilimin de olduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılınca sürmüştür görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir. Özellikle maliyet düşürücü önlemlerin alınması hem sektör hem de talep anlamında olumlu sonuçlar doğuracaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür.

2018 yılı ilk çeyreğinde Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Geçtiğimiz çeyrek itibarıyla döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilité, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiştir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde gayrimenkul sektörüne olan güven kısmen kötümser bir beklentiye dönüşmüş durumdadır. Yüksek faizler ve döviz kurlarında yaşanan artış sebebiyle inşaat sektöründe daralmalar yaşanmış, artan konut ve ticari bina arzı sebebiyle yeni projelerin azaldığı, mevcutta devam eden veya bitmiş olan projelerin satışlarının durma noktasına geldiği görülmüştür. 2018 yılında, konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmıştır. Yılın ikinci yarısında sektörü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede 'imar barışı' yasasının çıkarılarak ülkemizdeki imara aykırı yapılara yönelik yapılan düzenlemedir.

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.

2019'un Ağustos ayında 3 kamu bankasının konut kredi faizlerini %0,99'a düşürmesi neticesinde gerileyen konut satışları, Ağustos ayında % 5,1 Eylül ayında da geçen yılın aynı ayına göre yüzde 15,4 artarak 146.903 adet olarak gerçekleşti. Yılın ilk 9 ayında Türkiye genelinde satılan konut sayısı 865 bin 473 oldu. Eylül ayında ipotekli konut satışları yüzde 410,2 artış göstererek 57.811 adet oldu. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı % 39,4 oldu.



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 esaslı ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

İndirgeme Oranı;

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

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

- a. **Risksiz Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım 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. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

- b. **Risk Primi:** Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı (CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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 Clok dükkanların birlikte kiralanıp satılması önerilmektedir.

7.2.-Emsal Piyasa Verileri, Emsal Kroki

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 celbi 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: Kayahan Kaya Gayrimenkul: 0532 175 16 70

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede yeni inşa edilmiş, hali hazırda natamam olan 4 katlı, 6300m2 kapalı alanlı olarak beyan, içerisinde yüzme havuzu ve sosyal tesisi bulun okul ve kolej kullanımı için tasarlanan yapı için aylık 100.000-TL kira talep edilmektedir. Emsal taşınmazın yeni olmasına pozitif şerefiye yaratmasına karşılık, natamam olması ve konumu negatif şerefiye yaratmaktadır. (Okul paçal kira birim değeri; 15,87-TL/m2)

* Emsal-2: Bilgi Emlak: 0505 846 96 56

Değerlemeye konu taşınmazlara yaklaşık 4km mesafede yeni inşa edilmiş, 2 katlı, 4500m2 kapalı alanlı olarak beyan edilen 4000m2 alanlı olduğu düşünülen, okul ve kreş kullanımı için tasarlanan yapı için aylık 50.000-TL kira talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu şerefiyesi düşüktür. (Okul paçal kira birim değeri : 12,50-TL/m2)

(Handwritten signature)

*** Emsal-3: İkizler Emlak: 0312 247 40 04**

Değerlemeye konu taşınmazlara yaklaşık 2km mesafede yeni inşa edilmiş, 4 katlı, 1300m² kapalı alanlı olarak, işyeri ve okul, kreş kullanımına uygun yapı için aylık 40.000-TL kira talep edilmektedir. Emsal taşınmazın konumu şerefliyesi yüksektir. (Okul paçal kira birim değeri ;30,79-TL/m²)

*** Emsal-4: Empa Emlak: 0545 280 13 14**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan 3 katlı, 370m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, işyeri ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı için aylık 5.500-TL kira talep edilmektedir. (kreş kira birim değeri 14,86-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 Mahallesinde yer alan, yeni inşa edilmiş 3 katlı, 1100m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, işyeri, okul ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı için aylık 17.500-TL kira talep edilmektedir. (15,91-TL/m²)

Emsal Satılık Taşınmazlar

*** Emsal-6: Artı Gayrimenkul Emlak: 0544 553 47 05**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, 3 katlı binada konumlu olan, 7500m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde konferans salonu, spor salonu ve sosyal tesisi bulun, hali hazırda özel okul olarak kullanılan ve aylık 130.000-TL+KDV ile kiracısı bulunan okul binası 21.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın benzer şerefliyesidir. (satılık komple okul paçal satış birim değeri; 2.800-TL/m²)

* kapitalizasyon oranı; %7,42

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede 4 katlı binada konumlu olan, 890m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, hali hazırda özel okul olarak kullanılan ve aylık 16.000-TL ile kiracısı bulunan özel okul binası 4.500.000-TL bedelle satılıktır. Talep edilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir. (satılık komple okul paçal satış birim değeri ;5.056-TL/m²) * kapitalizasyon oranı; % 4,26 -istenen fiyatın yüksek olması ve kapalı alanının küçük olması sebebiyle kap.oranı düşük çıkmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede 4-5 yıllık, bodrum+zemin+2 katlı, toplam 400m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, içerisinde kiracısı bulan (8000-TL/ay kira geliri var), işyeri ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı 2.100.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım alanının küçük olan yeni binada olması sebebiyle değerlemeye konu taşınmalara göre şerefliyesi yüksektir. (kreş binası komple satılık paçal birim değeri; 5250-TL/m²) * kapitalizasyon oranı; % 4,57 -istenen fiyatın yüksek olması ve kapalı alanının küçük olması sebebiyle kap.oranı düşük çıkmıştır.



* **Emsal-9: Sahibi: Nazan Akkaya: 0534 629 60 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede hali hazırda poliklinik olarak kullanılan (1-3 yıl öncesinde kadar Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi olarak kullanılan), bodrum+zemin+1 katlı, 36 adet odalı 1800m² kapalı alanlı olarak beyan edilen fakat 1300m² civarında olduğu düşünülen bina 2.885.000-TL bedelle satılıktır. (Yapı okul kullanımına uygundur.) (2.219-TL/m²)

* **Emsal-10: Mutlu Emlak: 0554 492 59 96**

Değerlemeye konu taşınmazlara 5-7 km mesafede, Yenimahalle ilçesi Yeni Batı Mahallesinde yer alan, yeni inşa edilmiş 3 katlı, 750m² kapalı alanlı olarak beyan edilen, işyeri, okul ve kreş kullanımına uygun müstakil yapı 3.500.000-TL bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara göre emsal taşınmazın yeni olması avantaj yaratmasına karşın konumu ve ulaşım alternatiflerinin kısıtlı olması dezavantajdır. (4.667-TL/m²)

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 2.500-5.000 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 2550-TL/m², C Bloкта fonksiyon ticaret olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile satış birim m² değeri 3000-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 dükkanların 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-ANA OKULU	2490,13	2550	6.350.000	10,70	26.500
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	3000	8.740.000	14,60	42.500
TOPLAM		5404,17		15.090.000		69.000

(* Emsal Karşılaştırma Değer Tablosu 'Satış Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 10000-TL ve katlarına, 'Aylık Kira Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 500-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:

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

Emsal araştırması sonucunda ticari binalarda birim kira değerlerinin 10-16 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 10,70-TL/m², C Bloкта fonksiyon ticaret olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile 14,60 TL/m², olabileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazlar için Kapitalizasyon oranının %6,00-6,50 aralığında yaklaşık ortalamasının %6,30 olabileceği kabul edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı Değer tablosu:

BLOK	Niteliği	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	Gelir Yöntemi Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	26.500	0,063	5.050.000
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	42.500	0,063	8.095.000
TOPLAM		5404,17	69.000		13.145.000

(* Gelir Yaklaşımı Değer tablosu 'Gelir Yöntemi Değeri' sütunu ile ulaşılan değerler 5000-TL ve katlarına yuvarlanarak tablo oluşturulmuştur.

7.4- Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Pazar değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı ile bulunan değerlerinin ortalaması alınarak toplam 14.120.000-TL değer taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

BLOK	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri (TL)	Gelir Yöntemi Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Satış Değeri (TL)	KDV Dahil Nihai Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	6.350.000	5.050.000	5.700.000	6.726.000
C	26 ADET DÜKKAN	8.740.000	8.095.000	8.420.000	9.935.600
TOPLAM		15.090.000	13.145.000	14.120.000	16.661.600



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-ANA OKULU	2490,13	10,70	26.500
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	14,60	42.500
TOPLAM		5404,17		69.000

(*) '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 İlişkin III-48.1 Sayılı Tebliğ'in MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) r) (Değişik:RG-17/1/2017-29951) bendinde: "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Hüküm 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 Bakanlığ'ından 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 Tıp İmar Yönetmeliğ'inin 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.



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.

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 (m ²)	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	26.500	31.270	5.700.000	6.726.000	3.013.057
C	26 ADET DÜKKAN	2914,04	42.500	50.150	8.420.000	9.935.600	3.525.988
TOPLAM		5404,17	69.000	81.420	14.120.000	16.661.600	6.539.046

Taşınmazların Toplam KDV Hariç Piyasa Değeri	14.120.000,-TL (OnDörtMilyonYüzYirmiBinTürkLirası)
Taşınmazların Toplam KDV dahil (%18) Piyasa Değeri	16.661.600,-TL (OnAltıMilyonAltıYüzAltmışBirBinAltıYüzTürkLirası)

*02.12.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5,7403.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 6,3175.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerler yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden Onaylayan
Hazırlayan Uzman Adı Soyadı: Hasan ÇOŞKUN İmza;  Meslek; İnşaat Mühendisliği Üniversite; Süleyman Demirel Üniversitesi, Tecrübe; 10 yıl SPK Lisans No: 403880	Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ İmza;  Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 22 yıl SPK Lisans No:400141