

## 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: 2021DGYO-0004

RAPOR TARİHİ: 28.12.2021

## 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

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 22.09.2021 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 22.09.2021 – 2021DGYO-0004
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: <b>Ankara İli, Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi ve tapunun 46480 ada 1</b> 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.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 28.12.2021 tarih ve DGYO-2021-0004 rapor numarası
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 23.12.2021
<b>SAHİBİ</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>İMAR DURUMU</b>	: 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.
<b>KULLANIM NİTELİĞİ /ALANI</b>	: A Blok Eğitim tesisi- Anaokulu toplam alanı 2490,13 m <sup>2</sup> dir. : C blok 26 adet dükkanın ortak alanlar dahil toplam alanı 2914,04 m <sup>2</sup> dir. Detaylı alan bilgisi bakınız "proje alanları" tablosundadır.
<b>KİRA RAYİÇ DEĞERİ</b>	: A ve C Blok toplam kira değeri kdv hariç 84.500.-TL/ay
<b>PİYASA RAYİÇ DEĞERİ</b>	: A ve C Blok KDV hariç toplam değeri 16.900.000.-TL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Kamil Güvenç ÇİÇEK : Şehir Plancısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403967
<b>RAPORU ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: 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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Kullanılmayan Yöntemlerin Neden Kullanılmadığı? 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: 28.12.2021, Rapor No2021DGYO-0004

### **1.2- Değerleme Tarihi;**

Değerleme Tarihi: 23.12.2021

### **1.3- Dayanak Sözleşmesinin Tarihi;**

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 22.09.2021 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 Bloкта 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;**

Rapor Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzman/lar	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nihai Değer (KDV Hariç)
24.12.2019-17.03.2020R	DGYO-20190002	Hasan ÇOŞKUN	Mete GÜLBAŞ	14.120.000-TL
24.12.2020	DGYO-20200002	Hasan ÇOŞKUN	Mete GÜLBAŞ	14.820.000-TL

**1.9- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan kısıtlı rapordur. Söz konusu sözleşme çerçevesinde taşınmazın mevcut kullanım durumu ve yasal mevzuatlar dikkate alınarak aktif piyasada satılabileceği Pazar değeri talep edilmektedir.

**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: Kamil Güvenç ÇİÇEK – Şehir Plancısı – SPK Lisans No: 403967

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;

Deniz GYO, sermayesini nakit olarak arttırarak 150.000.000-TL'den 400.000.000,-TL'ye çıkarmıştır.

Deniz GYO'nun ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmuştur.

Ortağın Adı, Soyadı/Ünvanı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	298,883,539 TL	74.72 %
Diğer	101,116,461 TL	25.28 %
Toplam	400,000,000	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. Şirketin ödenmiş sermayesi 1.000.000 TL'dir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 28.02.1995 tarih ve B.02.1.SPK0.15.107-4798 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](mailto: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		

İli	Ankara	ALANI(M <sup>2</sup> )	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	CİLT NO	Tablo 1
ANA GM. NİTELİĞİ	B1 Blok-B3 Blok Betonarme Apartman	SAYFA NO	Tablo 1
SAHİBİ (HİSSELER)	(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

**TABLO-1**

BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVMIYE	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 (Takyidat Bilgileri)

26.09.2021 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	
<b>Yer Tespiti:</b> Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM ada Parsel Sorgu sisteminden tespit edilmiştir.	
<b>Plan Türü/Tarihi</b>	Etimesgut Belediyesinde yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmaz 85053 nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı
<b>İmar Yol Cephesi</b>	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 46480 ada 1 parselin imar paftasına göre üç tarafı yol olup parselin imar yoluna toplam 308 m cephesi bulunmaktadır.
<b>İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..)</b>	Kentsel Merkez (Ticaret Alanı)
<b>İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.)</b>	Blok
<b>TAKS</b>	0.60
<b>KAKS (Emsal)</b>	1.80
<b>H maks</b>	Serbest
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön Cephe: 10   Yan Cepheler: 5   Arka Cephe: 5
<b>Dop Kesintisi, İmar Terkleri vs. varsa Net Parsel ve Emsal İnşaat Alanı (m2)</b>	12290,00 m <sup>2</sup> net parseli
<b>Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı</b>	Toprak koruma kanunu kapsamında bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı</b>	Değerleme konusu taşınmaz "Su Havzası" içerisinde yer almamaktadır.
<b>Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı</b>	Konu taşınmaz kıyı kenar çizgisi içerisinde yer almamaktadır.
<b>Plan Türü, Notları Ve Diğer Açıklamalar</b>	03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin; <b>Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları MADDE 19</b> –(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir: a) <b>Merkezi iş alanı:</b> 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 <b>özel sektöre ait eğitim</b> 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 Modern Ortadoğu 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, 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 Gereklere 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 Modern Ortadoğu kolej binalarına ulaşılır. Bölgenin her türlü teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

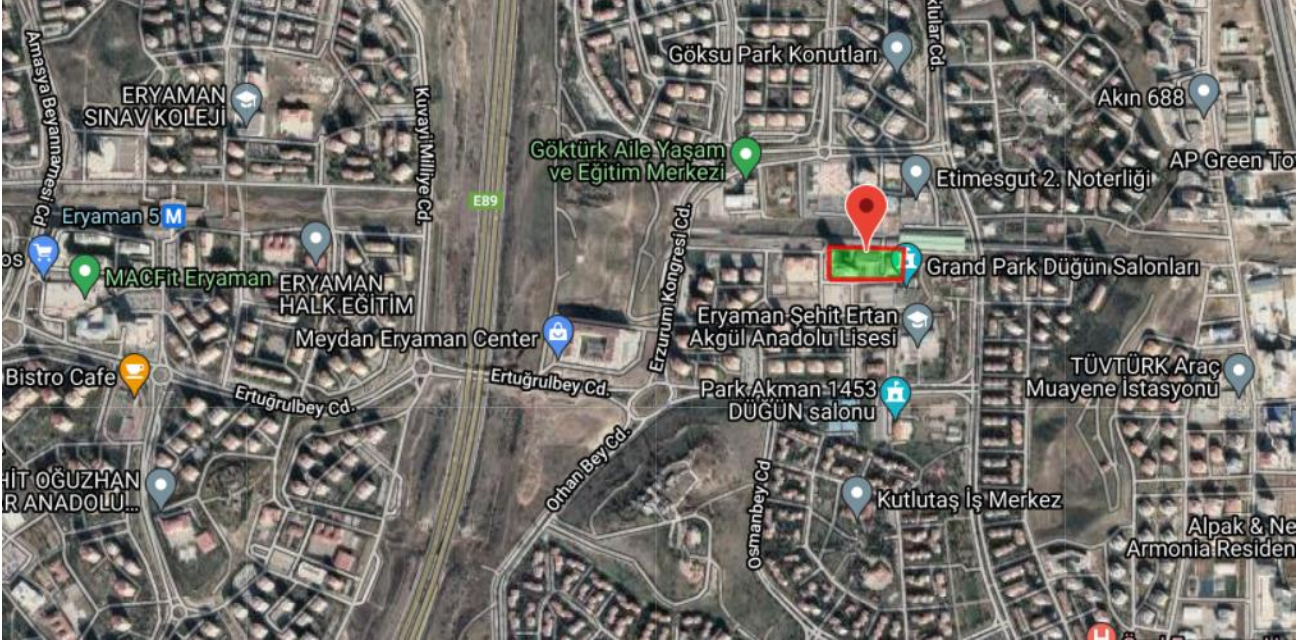
Taşınmazın merkezi yerlere Uzaklığı; Göksu Parkı; 1 km, Çankaya; 25 km, Etimesgut Merkez: 5 km

### **Uzak Görünüm/ Konum Krokisi;**

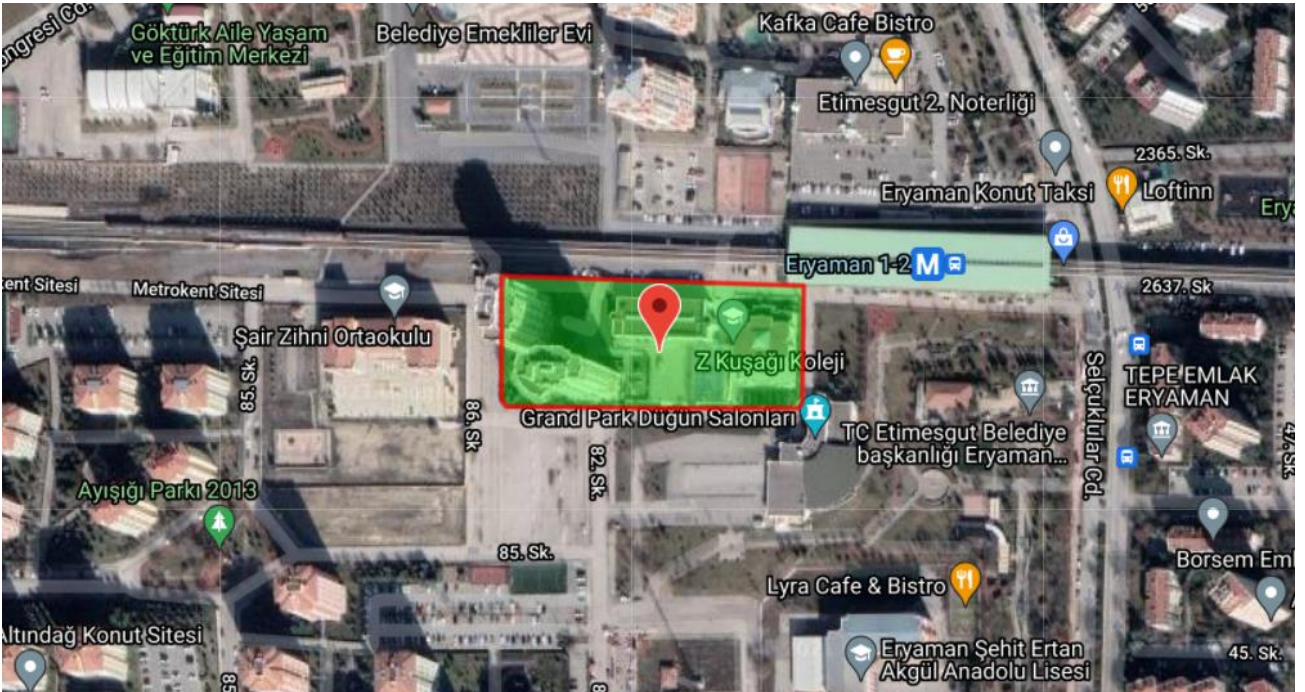




### Ana Ulaşım Aksları ve Bölgesel Kroki;



### Yakın Plan Kroki;



**4.3- Değerleme Konusu Taşınmazın Yapısal, Teknik, Fiziksel Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	4 / A	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	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 <sup>2</sup> )					
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM B.B. PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m <sup>2</sup> )	TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>				<b>639,76</b>	<b>605,02</b>	<b>703,64</b>	<b>1948,42</b>	<b>965,62</b>	<b>2914,04</b>

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 <sup>2</sup> )			
				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
<b>TOPLAM</b>				<b>1781,50</b>	<b>2092,67</b>	<b>1530,00</b>	<b>5404,17</b>

Değerleme konusu ana taşınmazlar Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parselde 12.290m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1205,78 m<sup>2</sup> alanlıdır. Projesine göre, öğretmenler odası, müdür odası, kapalı yüzeme 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 tavadır. Pencere doğramaları alüminyum doğrama, iç kapıları panel kapıdır.

**1. Kat:** Brüt 550,20 m<sup>2</sup> alanlıdır. 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 tavadır. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:**

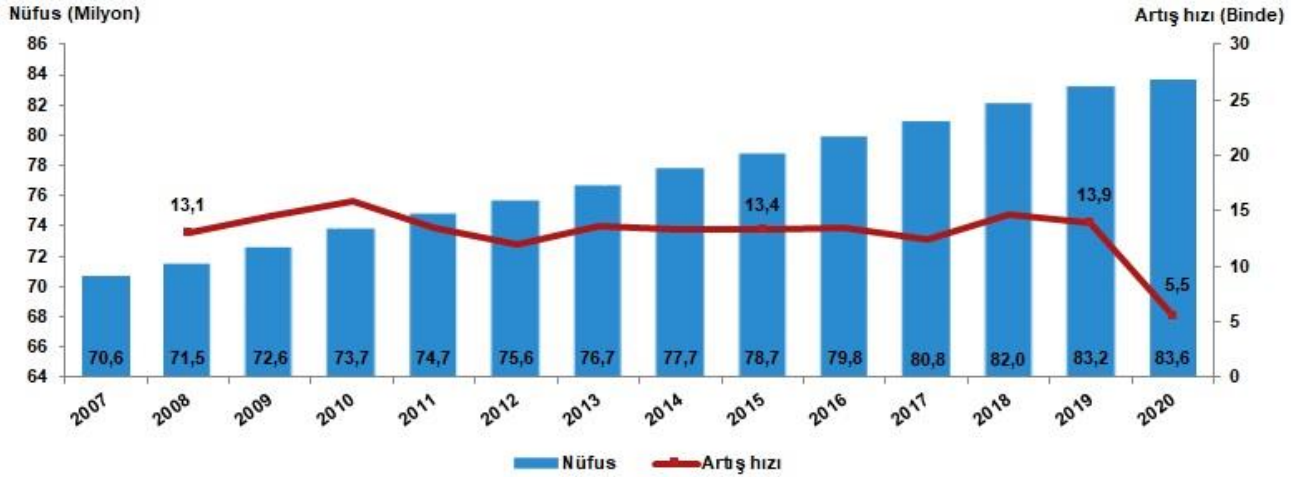
### **5.1- Genel Veriler**

#### **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 km<sup>2</sup> 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'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus<sup>(1)</sup> bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

## 5.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### Ankara İli

26.897 km<sup>2</sup>'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 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 ilçesi**

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.

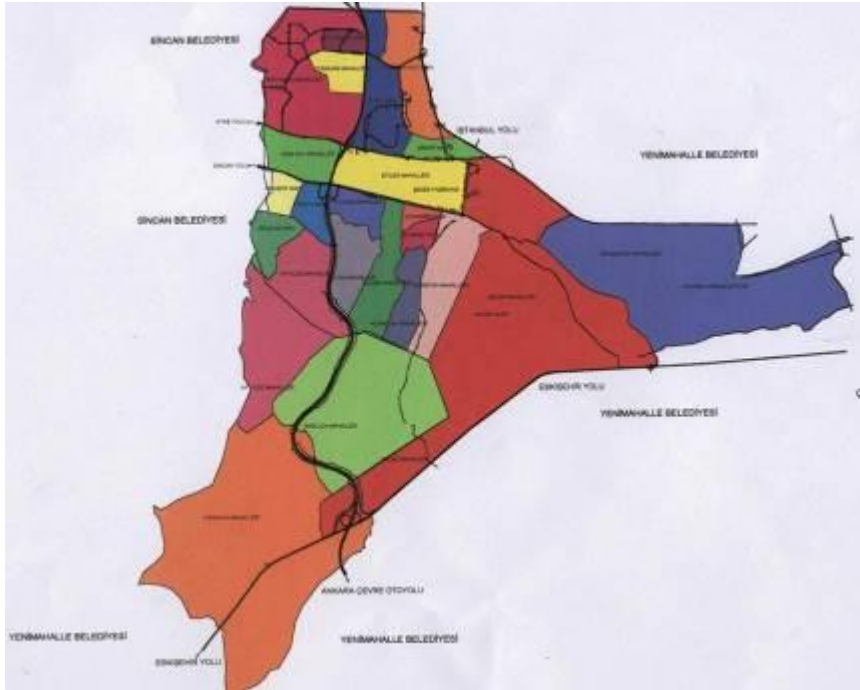


Cumhuriyetin ilanından sonra Batı Trakya'dan gelen göçmen Türkler için 1924-25 yıllarında Atatürk'ün emri ile 50 haneli bir köy olarak kurulmuştur. 1928 yılında iskâna açılarak belde olarak yeniden yapılandırılmıştır. Ata'nın Etimesgut yöresine özel bir ilgisi vardı. Buraya haftada birkaç kez gelip at 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 Resmi Gazetede de yayınlanan 3644 sayılı Kanunla ilçe statüsü kazanmış, hemen ardından da 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan belediye başkanlığı seçimi ile Belediye teşkilatı kurulmuştur.

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

2020 yılının ilk çeyreğinde dünya genelinde Koronavirüs Covid-19 salgınının sadece gayrimenkul değil tüm sektörleri olumsuz etkilediği, üretimde tedarik zincirini bozduğu, enflasyonu yukarı yönde tetiklediği gözlemlendi. Örnek vermek gerekirse Çin'deki konut satışları 2020 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. 2021 Eylül ayında da yine Çin'in en büyük gayrimenkul firması (Evergrande) 300 milyar dolar borçla mali krize girdi. Çin'in emlak piyasasında yaşanacak böylesi bir krizin dünyanın geri kalanında da domino etkisi yaratarak krize yol açmasından korkuluyor.

Türkiye'de de gayrimenkul fiyatlarında düşüş ve durgunluk 2020 yılının Haziran ayına kadar devam etti. Kamu bankalarının düşük konut kredisi faiz kampanyası ile birlikte son bir yılda Türkiye'deki resmi rakamlara göre 1,4 milyon adet, sektör temsilcilerinin verilerine göre ise yaklaşık 800.000 adet konut stoku eridi. Yerli yatırımcının yanısıra yabancı yatırımcının da talebi artınca konut fiyatlarında yukarı yönde normal seyrinin dışında hareketlenme oldu. Salgının daha da uzaması zincirleme şekilde tüm dünya ekonomisi ve tüm sektörler için büyük risk yaratmaya halen de devam ediyor.

Pandemi ile birlikte insanların yaşam ve konut tercihlerinde yatay mimariye doğru bir eğilim başladı. Buna müteakip yeni markalı konut projelerinin bahçeli ev ve geniş teras konseptinde geliştirildiği görülüyor. Yabancıların Türkiye'de vatandaşlık almak için konuta yönelik yatırım yapmaları, gayrimenkulde yeni projelerin ve sermayenin daha çok konut tipi taşınmazlara kaymaya başlamasının bir diğer nedeni olarak göze çarpıyor. Bahçeli konut satışları hızlanırken, fiyatları da normal konutun iki katı arttı. Son 1 yılda (2020 Ağustos ayı itibariyle) Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 31,68 oranında yükselirken, müstakil konutlarda artış yüzde 65 oldu. Buna mukabil dükkân-ofis piyasasının pandemi sonrası değişen ofis tercihleri ve birçok büyük firmanın esnek çalışma sistemine geçmesiyle birlikte yeni projelerin üretilmediği ve konutta görülen hareketliliğin ofis pazarında %10-15 mertebesinde işlem hacminde kaldığı gözleniyor.

Tuik verilerine göre kira artış oranları Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,47 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%16,43** olarak, Enflasyon verileri ise, Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak Ekim 2020 itibariyle yıllık %11,89 iken, 2021 Ekim ayı itibariyle yıllık **%19,89** olarak belirlendi.

Bankalardaki en düşük konut kredisi faiz oranları 2020 Ekim ayında 0,99 (120 ay vadeli) iken, 2021 Ekim ayında %1,34 (120 ay vadeli) olarak belirlendi.

### 5.4- Sektör Hakkında Bilgi:

Salgın nedeniyle yüz yüze eğitim kısa sürede yapılan düzenlemelerle online eğitime dönüşünce, özel okulların 1 milyon 376 bin 609 olan öğrenci sayısı 1 milyon 71 bin 476'ya geriledi. Oluşan zararın ise 10 milyar lirayı aştığı belirtiliyor.

Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğü verilerine göre, bu süreçte en büyük kaybı öğrenci sayısı 216 bin 500 olan anaokulları yaşadı. Yeni dönemde anaokullarına kayıt yaptıran öğrenci sayısı yüzde 58 azalarak, 90 bin 517'ye düştü. Tüm özel okullarda 2019-2020 eğitim-öğretim yılında yüzde 49,66 olan doluluk oranı ise yüzde 42,66'ya geriledi.

Arap yatırımcıların Özel Okullara ilgisinin yüksek olduğu gözlenmektedir. Bahçeşehir, Başakşehir ve Arnavutköy bölgesinde olan satılık okullara en fazla talep Arap yatırımcılardan geliyor.



Eğitim kurumlarına olan ilginin bir nedeni de Körfez ülkeleri vatandaşlarının çocuklarını dil ve kültürlerine uygun okullar da okutmak istemesi.

Milli Eğitim Bakanlığında (MEB) izin alarak faaliyet gösteren uluslararası özel eğitim kurumları arasına son yıllarda Arapça eğitim verenler de eklendi. Önümüzdeki dönemde bu okulların sayısında artış bekleniyor. Okulların satışını üstlenen gayrimenkul danışmanları potansiyel alıcılar arasında Arapların çoğunlukta olduğunu söylüyorlar.

Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğü verilerine göre, pandemi sürecinde en büyük kaybı öğrenci sayısı 216 bin 500 olan anaokulları yaşadı. Yeni dönemde anaokullarına kayıt yaptıran öğrenci sayısı yüzde 58 azalarak, 90 bin 517'ye düştü. Tüm özel okullarda 2019-2020 eğitim-öğretim yılında yüzde 49,66 olan doluluk oranı ise yüzde 42,66'ya geriledi. Covid-19 salgınının etkili olduğu 2020 ve 2021'de 938 özel okul kapandı. Emlak siteleri incelendiğinde özellikle son bir yılda yüzlerce yeni ilan açıldığı görülüyor.

2021 yılı yeni eğitim yılının başlaması ile birlikte ilköğretim, Lise ve Üniversitelerde yüz yüze eğitime geçilmesi ile birlikte doluluk oranlarının arttığı, ancak kira satış değeri yönünden stabil bir seyir izlediği görülmektedir.

## **BÖLÜM 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER:**

### **6.1- Pazar Yaklaşımı**

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

### **6.2- Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

- Çeşitli opsiyon fiyatlandırma modelleri.

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

#### **İndirgeme Oranı;**

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

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

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

#### **6.3- Maliyet Yaklaşımı**

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

#### **6.4- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi 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**

<b>OLUMLU / GÜÇLÜ YANLARI</b>	<b>OLUMSUZ / ZAYIF YANLARI</b>
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	
<b>GAYRİMENKUL İÇİN FIRSATLAR</b>	<b>GAYRİMENKUL İÇİN OLASI TEHDİTLER</b>
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 konuları 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-1: Cansa Emlak : 0532 624 62 32

Taşınmaz ile aynı bölgede, Bosphours Ankara projesinde yer alan, 4.000 m2 arsa alanına sahip, 42 derslikli, 7.000 m2 kapalı alanlı olduğu beyan edilen özel okul binası 19.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. **Yakın zamanda 115.000 TL/ay +kdv bedel ile kira sözleşmesi imzalandığı** beyan edilmiştir. \*\*Değerlemeye konu okula göre daha iyi bir konumda ve proje içinde yer alması sebebiyle %10 daha iyi şerefiyelidir. Satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir.

\*\*\*Söz konusu okul yaklaşık 2 yıldır satılık olup, 21.000.000 TL den satışa çıkmış olduğu geçmiş firma veri tabanımızdan temin edilmiştir. Son 1 yılda satış fiyatının %10 aşağıya çekildiği görülmektedir.

(Söz konusu emsal için **Kapitalizasyon oranı**:  $(115.000 \text{ TL} * 12 \text{ ay}) / (19.000.000 \text{ TL}) = 0,07$  olduğu görülmüştür.)

(Paçal Satış birim fiyatı =  $19.000.000 \text{ TL} / 7.000 \text{ m}^2 = 2.714\text{-TL/m}^2 \times 0.90 \times 090 = 2.442 \text{ TL/m}^2$ )

(Kira Birim fiyatı =  $115.000 \text{ TL} / 7.000 \text{ m}^2 = 16,42 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 = 14,70\text{-TL/m}^2$ )

### \* Emsal-2: Mülk Emlak : 0312 240 89 99

Taşınmaz ile aynı bölgede Samsun 19 Mayıs Caddesinde yer alan, 1.250 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 5.800.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. Okulun küçük alanlı ve inşaat kalitesinin iyi olması sebebiyle %25 daha iyi şerefiyeye sahip olduğu ve % 10 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir.

(Paçal satış birim fiyatı:  $5.800.000 \text{ TL}/1.250 \text{ m}^2 = 4.640\text{-TL/m}^2 \times 0.90 \text{ paz.} \times 0.75 \text{ şerefiye} = 3.132 \text{ TL/m}^2$ )

### \* Emsal-3: Remax Note Emlak : 0312 911 36 03

Taşınmaz ile aynı bölgede Malazgirt 1071.Caddesinde yer alan, 24 derslikli, 2.755 m2 arsa üzerinde, 4.600 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 125.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. Özel okul için yeni inşa edilmiş bina küçük alanlı ve inşaat kalitesinin iyi olması sebebiyle %30 daha iyi şerefiyeye sahip olduğu ve uzun süredir satılık olması sebebiyle % 20 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir.

(Kira Birim fiyatı=  $125.000 \text{ TL} / 4.600 \text{ m}^2 = 27\text{-TL/m}^2 \times 0,80 \times 0,70 = 15,12 \text{ TL/m}^2$ )

**\* Emsal-4: Mal Sahibinden : 0555 869 08 10**

Taşınmaz ile aynı bölgede, Eryaman merkezde, 1.600 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 36.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bina küçük alanlı ve inşaat kalitesinin iyi olması sebebiyle %25 daha iyi şerefiyeye sahip olduğu ve % 15 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir.

(**Kira Birim fiyatı**= 36.000 TL / 1.600 m2 = 22-TL/m2 x 0,85 x 0,75= **14,00 TL/m2**)

**\* Emsal-5: Coldwell Banker Emlak : 0312 444 24 53**

Taşınmaz ile yakın bölgede, Yeşilova Mahallesinde, 3.125 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 70.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olduğu öğrenilmiştir. Bina küçük alanlı ve inşaat kalitesinin iyi olması sebebiyle %25 daha iyi şerefiyeye sahip olduğu ve uzun süredir kiralık olması sebebiyle % 15 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir.

(**Kira Birim fiyatı**= 70.000 TL / 3.125 m2 = 22,40-TL/m2 x 0,85 x 0,75 = **14,20 TL/m2**)

**\* Emsal-6: Aybars Emlak : 0312 280 00 85**

Taşınmaz ile aynı bölgede, Söğüt Caddesinde yer alan, 35 derslikli, 400 öğrenci kapasiteli, 3.000 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 12.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca 55.000 TL/ay bedel ile de kiralık olduğu beyan edilmiştir. Okul olmasından dolayı satış sürecinin uzun olabileceği sebebiyle %20 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir. \*\*Değerlemeye konu okula göre daha yeni olması sebebiyle -%10 şerefiye düzeltmesi takdir edilmiştir.

(söz konusu emsal için **kapitalizasyon oranı**: 55.000 TL x 12 ay / 12.900.000 TL = **0,051** olduğu görülmüştür.)

(Paçal **Satış birim fiyatı** = 12.900.000 TL / 3.000 m2 = 4.300-TL/m2 x 0.80 x 0,90 =**3.096 TL/m2** )

(**Kira Birim fiyatı** = 55.000 TL / 3.000 m2 = 18,33-TL/m2 x 0,80 x 0,90 = **13,20 TL/m2**)

**\* Emsal-7: Remax Note Emlak : 0312 911 36 03**

Taşınmaz ile yakın bölgede, Ata Mahallesinde yer alan, 650 öğrenci kapasiteli, 2.850 m2 arsa üzerinde kurulu, 6.000 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 21.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca 122.000 TL/ay+kdv bedel ile de 10 yıllık sözleşmeli kiracısı olduğu beyan edilmiştir. Pandemi sürecinde satış fiyatı üzerinden %15 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir. Konum olarak değerlendirme konusu mülke göre %10 daha iyidir.

(söz konusu emsal için **kapitalizasyon oranı**: 122.000 TL \* 12 ay / 21.000.000 TL = **0,07** olduğu görülmüştür.)

(Paçal **Satış birim fiyatı** = 21.000.000 TL / 6.500 m2 = 3.230-TL/m2 x 0,85 =**2.745 TL/m2** )

(**Kira Birim fiyatı** = 122.000 TL / 6.500 m2 = 18,76-TL/m2 x 0,90 = **16,80 TL/m2**)

**\* Emsal-8: Atılım Emlak : 0312 386 09 29**

Taşınmaz ile yakın bölgede, Eryaman Mahallesinde merkezde yer alan, 2.000 m2 olduğu beyan edilen özel okul binası 7.800.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca 34.500 TL/ay+kdv bedel ile de kurumsal kiracısı olduğu beyan edilmiştir. Satış fiyatı üzerinden %15 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir. Konum olarak %10 daha iyi şerefiyelidir.

(söz konusu emsal için **kapitalizasyon oranı**: 34.500 TL x 12 ay / 7.800.000 TL = **0,053** olduğu görülmüştür.)

(Paçal **Satış birim fiyatı** = 7.800.000 TL / 2.000 m2 = 3.900-TL/m2 x 0.85 x0,90 =**2.983 TL/m2** )

(**Kira Birim fiyatı** = 34.500 TL / 2.000 m2 = 17,25-TL/m2 x 0,90 = **15,50 TL/m2**)

**\* Emsal-9: Satılmış Gayrimenkul.**

<https://emlakkulisi.com/guncel/deniz-gayrimenkul-metrokent-avm/766507>

Taşınmaz ile yakın bölgede, Eryaman 1-2 Metro İstasyonunda yer alan, 4.772,62 m2 olduğu bilinen 24 dükkanı bulunan çarşının 2021 yılı başında Deniz GYO tarafından 22.000.000 TL+KDV bedelle satıldığı öğrenilmiştir. \*\*Değerlemeye konu okula göre yaya kullanımının daha yoğun olduğu konumda olması sebebiyle %30 şerefiye düzeltmesi takdir edilmiştir.

(Paçal **Satış birim fiyatı** = 22.000.000 TL / 4.772,62 m2 = 4.609-TL/m2 x 0.70 =**3.226 TL/m2** )

#### **Emsal-10: Empa Emlak : 0537 563 38 00- satılık okul arsası**

Taşınmaz ile yakın bölgede, Batıkentte yer alan, 2.228 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen E:1.20 özel okul arsası 5.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. %15 pazarlık payı olabileceği kabul edilmiştir. \*\*Müstakil tapulu olması sebebiyle -%10 şerefiye düzeltmesi takdir edilmiştir.

(Arsa Satış birim fiyatı = 5.000.000 TL / 2.228 m<sup>2</sup> = 2.244-TL/m<sup>2</sup> x 0,85 x 0,90 =**1.716 TL/m<sup>2</sup>** )

#### **EMSAL ÖZETİ VE ORTALAMA DEĞERLER;**

EMSAL NO	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	KAPT.OR. (%)
1	2.442,00	14,70	0,070
2	3.132,00		
3		15,12	
4		14,00	
5		14,20	
6	3.096,00	13,20	0,051
7	2.745,00	16,80	0,070
8	2.983,00	15,50	0,053
9	3.226,00		
<b>ORTALAMA DEĞER</b>	<b>2.937,33</b>	<b>14,79</b>	<b>0,060</b>
<b>YAKLAŞIK ORT. DEĞER</b>	<b>3.000,00</b>	<b>14,50</b>	<b>0,06</b>

#### **7.3- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Kullanılmayan Yöntemlerin Neden Kullanılmadığı? Hesap Detayı**

##### **7.3.1- Maliyet Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç:**

Değerleme çalışması kat mülkiyet tapulu A ve C blok ticari ünitelerin kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olması sebebiyle maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Yakın çevresinde taşınmaz ile benzer yeterli sayıda emsale ulaşılmıştır. Bu sebeple değerlemede 'gelir' ve 'emsal' yöntemleri kullanılmıştır.

##### **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. Değer indirgemeleri yapılmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Yukarıdaki emsal özet tablosunda emsal alınan okul nitelikli benzer taşınmazlarda paçal birim satış değerlerinin 2.700-3.225 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüştür.

**A Blok okul için ortalama birim fiyat 3.000 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.** C Bloкта bulunan toplam 26 adet bağımsız bölümün, tapudaki dükkan niteliğine dönüştürülerek ayrı ayrı kullanılması halinde değerinin artabileceği varsayıldığında dönüşüm maliyet de dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin %10 daha iyi olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre **C Blok için** paçal m<sup>2</sup> birim değeri: 3.000 TL/m<sup>2</sup> x 1,10= **~3.300 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.**

C Blok 26 adet dükkan vasıflı olmasına rağmen hali hazırda Modern Ortadoğu Koleji ortaokul ve lise binası olarak kullanılması sebebiyle, **aşağıdaki tabloda birlikte satış/kiralama kabiliyetlerinin daha yüksek olacağı kanaatiyle C Blok'un tamamı için değer takdir edilmiştir.**

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Yapılan Değerleme Tablosu:**

BLOK	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	3.000	7.470.000 ₺
C	26 ADET BAĞ.BÖL.(Okul)	2914,04	3.300	9.615.000 ₺
<b>TOPLAM</b>		<b>5404,17</b>		<b>17.085.000 ₺</b>

(\* )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 NO	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	KAPT.OR. (%)
1	14,70	0,070
3	15,12	
4	14,00	
5	14,20	
6	13,20	0,051
7	16,80	0,070
8	15,50	0,053
<b>ORTALAMA DEĞER</b>	<b>14,79</b>	<b>0,060</b>
<b>YAKLAŞIK ORT. DEĞER</b>	<b>14,50</b>	<b>0,06</b>

Emsal araştırması sonucunda okullarda birim kira değerlerinin 13-17 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüştür. Kiralık okul emsallerinin ortalaması alındığında **A Blok "Anaokulu"** nitelikli taşınmaz için kira birim değer **~14,50-TL/m<sup>2</sup>**, C Blokta bulunan toplam 26 adet bağımsız bölümün, tapudaki dükkan niteliğine dönüştürülerek ayrı ayrı kullanılması halinde değerinin artabileceği varsayıldığında dönüşüm maliyet de dikkate alınarak m2 birim değerinin %15 daha iyi olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre **C Blok için paçal m2 birim değeri: 14,50 TL/m<sup>2</sup> x 1,15= 16,70 TL/m<sup>2</sup>** takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar için **Kapitalizasyon oranının % 5 - %7 aralığında olduğu** görülmüş, değerlendirme konusu taşınmazlar için yaklaşık **ortalamasının %6 olabileceği kabul edilmiştir.**



**Gelir Yaklaşımı Değer Tablosu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi):**

BLOK	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (R0)	Gelir Yöntemi Değeri (TL)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	14,50	36.000	432.000	0,06	7.200.000
C	26 ADET BAĞ.BÖL.(Okul)	2914,04	16,70	48.500	582.000	0,06	9.700.000
<b>TOPLAM</b>		<b>5404,17</b>		<b>84.500</b>			<b>16.900.000</b>

(\* )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 16.900.000-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. Emsaller neticesinde ulaşılan kira birim değerleri ve ortalama kira fiyatını gösteren tablo yukarıda sunulmuştur. Buna göre A ve C Blok okul binaları için **84.500 TL/ay aylık net kira** takdir edilmiştir.

BLOK	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL/ay)
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	14,50	36.000
C	26 ADET BAĞ.BÖL.(Okul)	2914,04	16,70	48.500
<b>TOPLAM</b>		<b>5404,17</b>		<b>84.500</b>

**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. Yakın çevresinde taşınmaz ile benzer yeterli sayıda emsale ulaşılmıştır. Bu sebeple değerlemede 'gelir' ve 'emsal' yöntemleri kullanılmıştır.

**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.” 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 Bakanlığında alınan ekli izinler kapsamında ticari amaca uygun olarak 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 verildiği 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 özel okullarda öğrenci sayılarında azalmalar yaşanmıştır. En çok azalış Anaokullarında olmuş, işyerlerinin evde çalışma sistemine geçmesi ile aileler çocuklarını göndermemeye başlamıştır. 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. Özel okul sektörünün içinde bulunduğu olumsuz durum da dikkate alınarak taşınmazların 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 (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Dahil Aylık Kira Değeri (TL)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL) *4/A
A	EĞİTİM TESİSİ-ANA OKULU	2490,13	36.000 ₺	42.480 ₺	7.200.000 ₺	8.496.000 ₺	5.727.299 ₺
C	26 ADET BAĞ.BÖL.(Okul)	2914,04	48.500 ₺	57.230 ₺	9.700.000 ₺	11.446.000 ₺	6.702.292 ₺
<b>TOPLAM</b>		<b>5404,17</b>	<b>84.500 ₺</b>	<b>99.710 ₺</b>	<b>16.900.000 ₺</b>	<b>19.942.000 ₺</b>	<b>12.429.591 ₺</b>

<b>Taşınmazların Toplam KDV Hariç Piyasa Değeri (TL)</b>	<b>16.900.000,-TL</b> (OnAltıMilyonDokuzYüzBinTürkLirası)
<b>Taşınmazların Toplam KDV dahil (%18) Piyasa Değeri (TL)</b>	<b>19.942.000,-TL</b> (OnDokuzMilyonDokuzYüzKırkikiBinTürkLirası)

\*23.12.2021 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası USD alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 11,45.-TL, Satış: 11,47 TL Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EURO alış kuru, 1EUR=12,96 TL, satış kuru verileri baz alındığında, 1 EURO =12,99.-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 Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı
Adı Soyadı: Kamil Güvenç ÇİÇEK Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Üniversite; Gazi Üniversitesi, Tecrübe; 9 yıl SPK Lisans No: 403967	Adı Soyadı: Mete GÜLBAŞ Meslek; Şehir ve Bölge Planlama Üniversite; Mimar Sinan Üniversitesi Tecrübe; 24 yıl SPK Lisans No:400141