

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA/ETİMESGUT/ERYAMAN MAH./ 46480 ADA 1 PARSEL

A Blok Eğitim Tesisi - Anaokulu
C Blok İş Merkezi (26 Adet Dükkan)

ARALIK 2015

2015_400_157/04



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	6
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	7
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
4.1. EKONOMİK VERİLER	8
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	14
4.4. BÖLGE VERİLERİ	15
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	18
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	18
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	18
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	19
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	22
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	25
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	25
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	30
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	31
9. SONUÇ	32
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı A Blok Eğitim Tesisi ve C Bloкта 26 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 11.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2015
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_157_4
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazların (C Blok 1 ve 4 numaralı bağımsız bölümler hariç) satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce 10.09.2013 tarih 2013_400_100_1 ve 10.03.2014 tarih 2014_400_31_2 numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır. Her iki raporda konu taşınmazların toplam satış değeri K.D.V. hariç 6.285.000.-TL olarak takdir edilmiştir. C Blok 4 numaralı bağımsız bölüme ilişkin düzenlenen 24.06.2014 tarih 2014_400_87 numaralı değerleme raporunda konu taşınmazın satış değeri K.D.V. hariç 160.000.-TL olarak takdir edilmiştir. C Blok 4 numaralı bağımsız bölümün portföye ilave edilmesinden sonra şirketimizce hazırlanan 16.07.2014 tarih 2014_400_95/4 ve aynı raporun revizesi olan 03.11.2014 tarih 2014_400_95/4_REV sayılı değerleme raporlarında; A bloğun tamamı ile C blok 2-26 arası bağımsız bölümlerin toplam satış değeri K.D.V. hariç 6.361.555.-TL olarak takdir edilmiştir. 26.12.2014 tarih 14_400_132_4 sayılı değerleme raporunda A bloğun tamamı ile C blok 2-26 arası bağımsız bölümlerin toplam satış değeri K.D.V. hariç 6.566.158.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Harita Yüksek Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe Şişli-İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde kayıtlı A Blok Eğitim Tesisi ve C Bloкта 26 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın kira ve satış değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada, 1 parselde A ve C Blokta kayıtlı (tapu bilgilerinde detayı verilen) toplam 27 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo 1. Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ETİMESGUT
MAHALLESİ	: ERYAMAN
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 46480
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 12.290 m ²
NİTELİĞİ	: B1 BLOK-B3 BLOK BETONARME APARTMAN

Tablo 2. Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

BLOK	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT/SAYFA	TARİH	YEVİMİYE	MALİK HİSSE ORANI
A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ- ANA OKULU	14800/122900	353/34898	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	1	DÜKKAN	1650/122900	352/34872	18.08.2014	27240	(*)
C	ZEMİN	2	DÜKKAN	1444/122900	352/34873	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	3	DÜKKAN	290/122900	352/34874	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	4	DÜKKAN	290/122900	352/34875	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	5	DÜKKAN	1443/12290	352/34876	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	6	DÜKKAN	1651/122900	352/34877	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	7	DÜKKAN	1313/122900	352/34878	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	8	DÜKKAN	721/122900	353/34879	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	9	DÜKKAN	1429/122900	353/34880	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	10	DÜKKAN	290/122900	353/34881	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	11	DÜKKAN	1029/122900	353/34882	02.07.2014	21976	(*)
C	ZEMİN	12	DÜKKAN	1314/122900	353/34883	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	13	DÜKKAN	1311/122900	353/34884	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	14	DÜKKAN	640/122900	353/34885	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	15	DÜKKAN	1727/122900	353/34886	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	16	DÜKKAN	320/122900	353/34887	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	17	DÜKKAN	320/122900	353/34888	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	18	DÜKKAN	323/122900	353/34889	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	19	DÜKKAN	570/122900	353/34890	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	20	DÜKKAN	509/122900	353/34891	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	21	DÜKKAN	320/122900	353/34892	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	22	DÜKKAN	320/122900	353/34893	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	23	DÜKKAN	1727/122900	353/34894	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	24	DÜKKAN	320/122900	353/34895	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	25	DÜKKAN	320/122900	353/34896	02.07.2014	21976	(*)
C	1.KAT	26	DÜKKAN	509/122900	353/34897	02.07.2014	21976	(*)

(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

18.12.2015 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat belgelerinde "Yönetim Planı: 21.04.2005" beyanı bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerden; C BLOK 3, 10, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar Deniz Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlıken 20.12.2012 tarihinde satış işlemi ile Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nde devredilmiştir.

*A BLOK 1 numaralı bağımsız bölüm ile C BLOK 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 23 ve 26 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar 01.11.2013 tarihinde satış işlemi ile Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nde devredilmiştir.

*C Blok 4 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, Ferhat Deniz adına kayıtlı iken 26.06.2014 tarihinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışından tescil olmuştur.

*C blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz haricindeki taşınmazların tamamı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi'ne ait iken Tüzel kişilik Unvan değişikliği ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olmuştur. (02.07.2014 tarih, 21976 yevmiye)

*C Blok 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul, Denizbank A.Ş. adına kayıtlı iken 18.08.2014 tarih 27240 yevmiye ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışından tescil olmuştur. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların tamamı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Etimesgut Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarih 49026196/37515-3733/3161-18770 sayılı yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 46480 ada 1parsel "85053 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı olarak ayrılmış olup yapılanma koşulları TAKS: 0,60 KAKS:1,80 saçak seviyesi Hmax: Serbest olacak şekilde belirlenmiştir. İlgili yazı ve çap belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Tablo 3. Ana Gayrimenkulün İmar Bilgileri

KONU GAYRİMENKUL	46480 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Kentsel Merkez (Ticaret) Alanı
TAKS	0,60
KAKS	1,80
H maks	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	10 m.
Yan-Arka Bahçe Mesafesi	5'er m.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

*Değerleme konusu taşınmazlara ait 11.03.2005 tarihli onaylı mimari proje Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup, Etimesgut Tapu Müdürlüğü'nde mimari proje bulunmamıştır. Etimesgut Belediyesinden İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde, taşınmazların ada ve parsel bazında konum tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar konum ve blok olarak projesi ile uyumludur.

* Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazlara ilişkin aşağıdaki belgelerin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

-246 konut, 26 dükkân ve 1 anaokulu için verilmiş 15.05.2005 tarih ve 164 numaralı Yapı Ruhsatı

-Toplam 2.914,11 m² inşaat alanı ve 26 adet dükkân için verilmiş 25.01.2008 tarih ve 91 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

-Toplam 2.490,13 m² inşaat alanı ve 1 adet anaokulu için verilmiş 25.01.2008 tarih ve 92 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi

Tablo 4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA	PARSEL	BLOK	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
46480	1	A	15.05.2005	164	25.01.2008	92	1	2.490,13	4A	1	2	3
46480	1	C	15.05.2005	164	25.01.2008	91	26	2.914,11	4A	1	2	3

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

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

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

Değerleme konusu A ve C Bloкта yer alan taşınmazlar üzerinde bulunan "Yönetim Planı:21.04.2005" beyanı meri mevzuat gereği bulunmak zorundadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda tapu ve imar mevzuatı gereği yasal gerekliliklerin tümü yerine getirilmiştir. Rapora konu A ve C blok takyidat kayıtları; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; takyidat kayıtlarının taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil

etmeyeceği kanaatine varılmıştır. Hali hazırda Deniz G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan A ve C bloğun, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

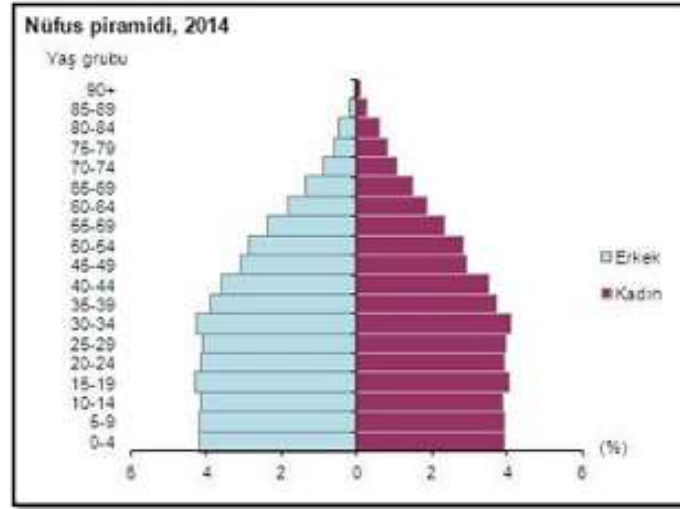
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.1. Ekonomik Veriler

4.1.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD' nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo 5. IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

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

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için

uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

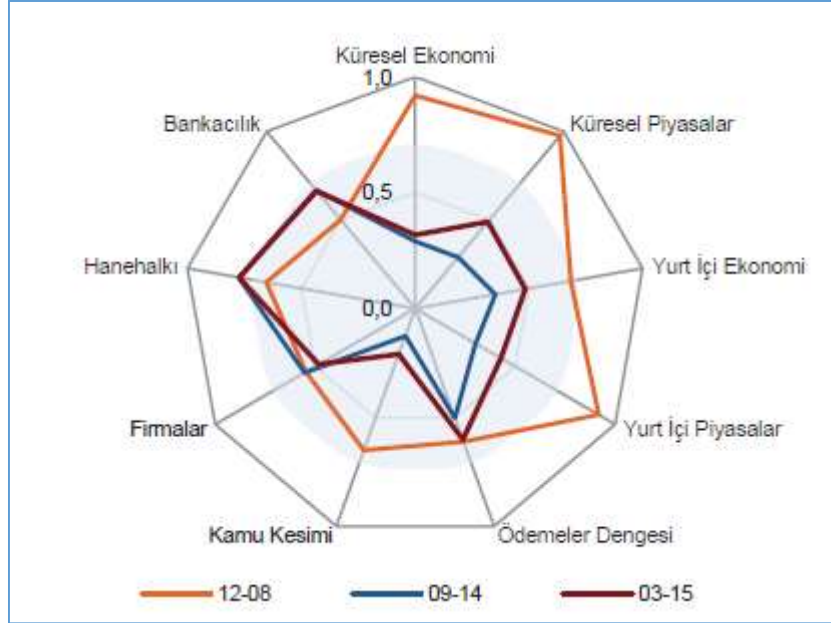
Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraç azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendircektir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli

kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo 6. Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo 7. IMF Ekonomik Görünüm Raporu (Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

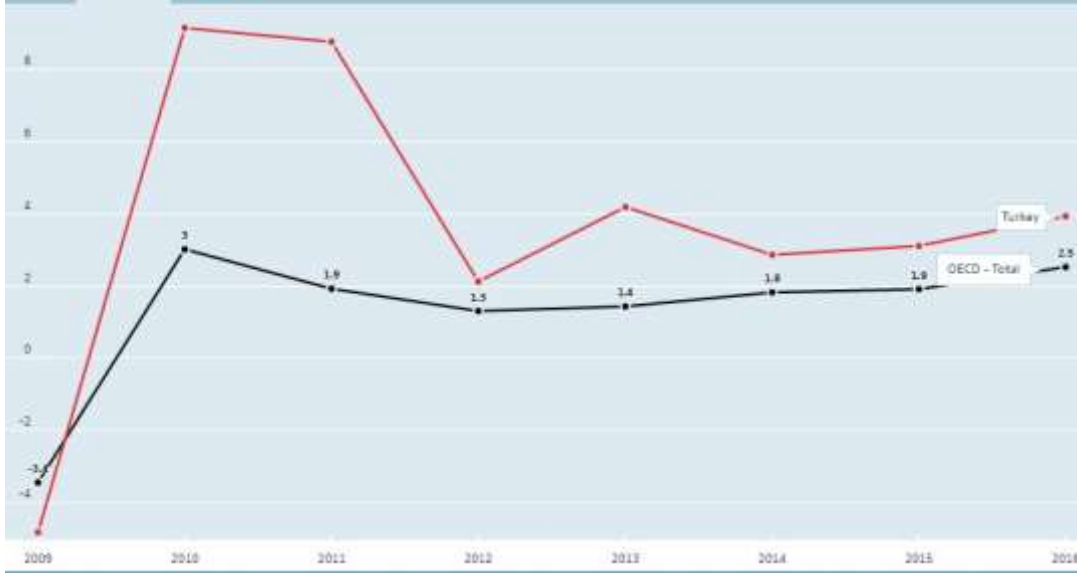
Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)												
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections 2015	2016	2014	Projections 2015	2016	2014	Projections 2015	2016	2014	Projections 2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁵	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	9.9	11.4	11.6
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.5	3.5	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁵	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

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

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3.1, 2016'da ise yüzde 3.6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4.8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11.4,2016 yılında 11.6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo 8. OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri


Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9’luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6’lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3’lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8’lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7’lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17’lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3’lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur. Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1’lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9’luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4’lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 506	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316 milyar 311 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90 milyar 929 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olmuştur.

**Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015
[1998 Fiyatlarıyla]**

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

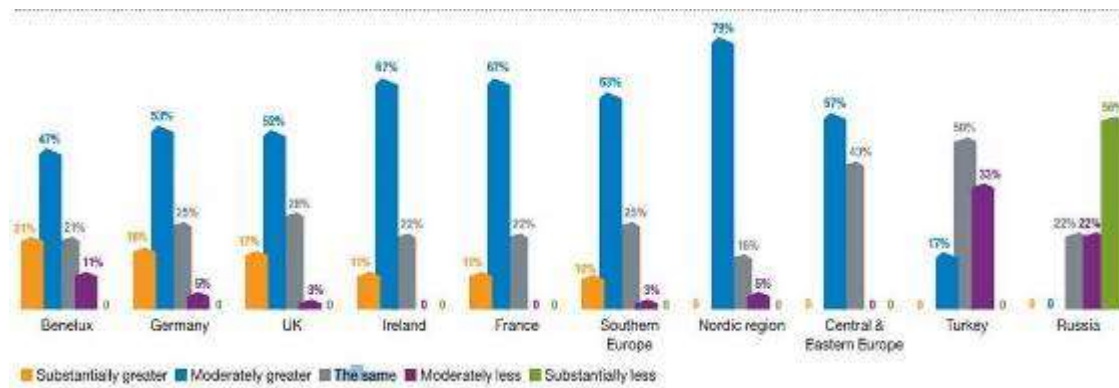
Kaynak: www.tuik.gov.tr

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

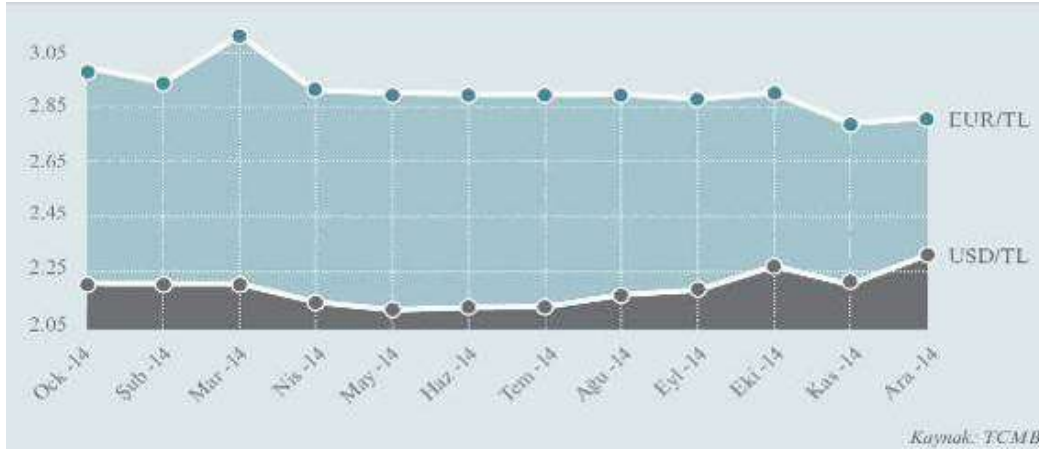
Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo 9. Döviz Kuru Değişimleri

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

4.4. Bölge Verileri

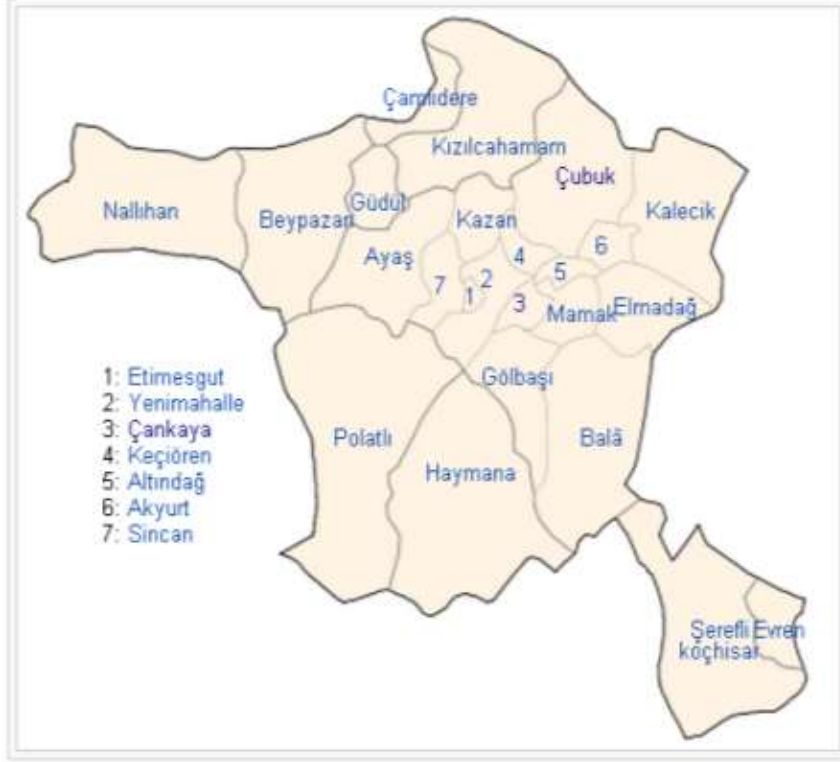
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

4.4.1. Ankara İli


Ankara ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmakta olup 25.978 km² yüzölçümü ile ülke yüzölçümünün %3.3 'ünü oluşturmaktadır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, Çankırı iline bağlı Şabanözü, batıda Eskişehir, güneyde Konya ve güneydoğuda Aksaray illeri ile

komşudur. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.



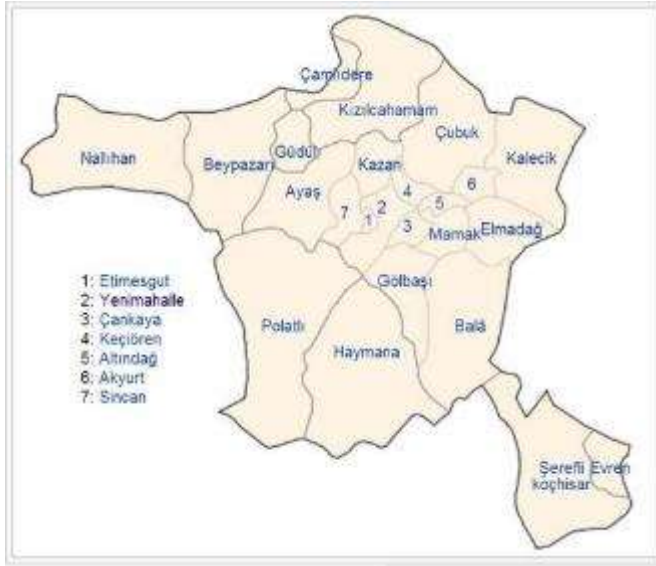
Ankara İlinin Ülke İçindeki Konumu ve Büyükşehir Belediye Sınırları

1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur.

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, Ankara ili nüfusu 2014 yıl sonu itibarıyla 5.150.072 kişi'ye ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

4.4.2. Etimesgut İlçesi



Göksu Göleti kıyılarında yapılan teraslama çalışmaları sırasında bulunan oymataş el aletlerinin gösterdiği gibi Etimesgut, yaklaşık 40.000 yıldır insanlar tarafından yerleşim alanı olarak kullanılmaktadır.

Belde, 20 Mayıs 1990 gün ve 20525 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3644 Sayılı Kanunla ilçe yapılmış, hemen ardından 19 Ağustos 1990 tarihinde yapılan Belediye Başkanlığı seçimi ile Belediye Teşkilatı kurulmuştur.

Etimesgut ilçesi Ankara'nın batısında toplam 10.300 hektar yüzölçümüne sahip Ankara metropolünün merkez ilçelerinden biridir. Batısında Sincan, kuzey ve

doğusunda Yenimahalle, güneyinde Çankaya ilçeleri ile komşudur.

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

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

Mahalleleri: Ahi Mesut, Alsancak, Altay, Atakent, Ayyıldız, Bağlıca, Bahçekapı, Elvan, Eriş, Eryaman, Etiler, Fatih sultan, Göksu, Güzelkent, İstasyon, Kazımkarabekir, Oğuzlar, 30 Ağustos, Piyade, Süvari, Şeker, Şht. Osmanavcı, Şeyhşamil, Topçu, Tunahan, Yavuzselim, Yeşilova, Yaprıcak'dır.

4.4.3. Eryaman Mahallesi

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

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

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

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

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

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

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

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

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

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

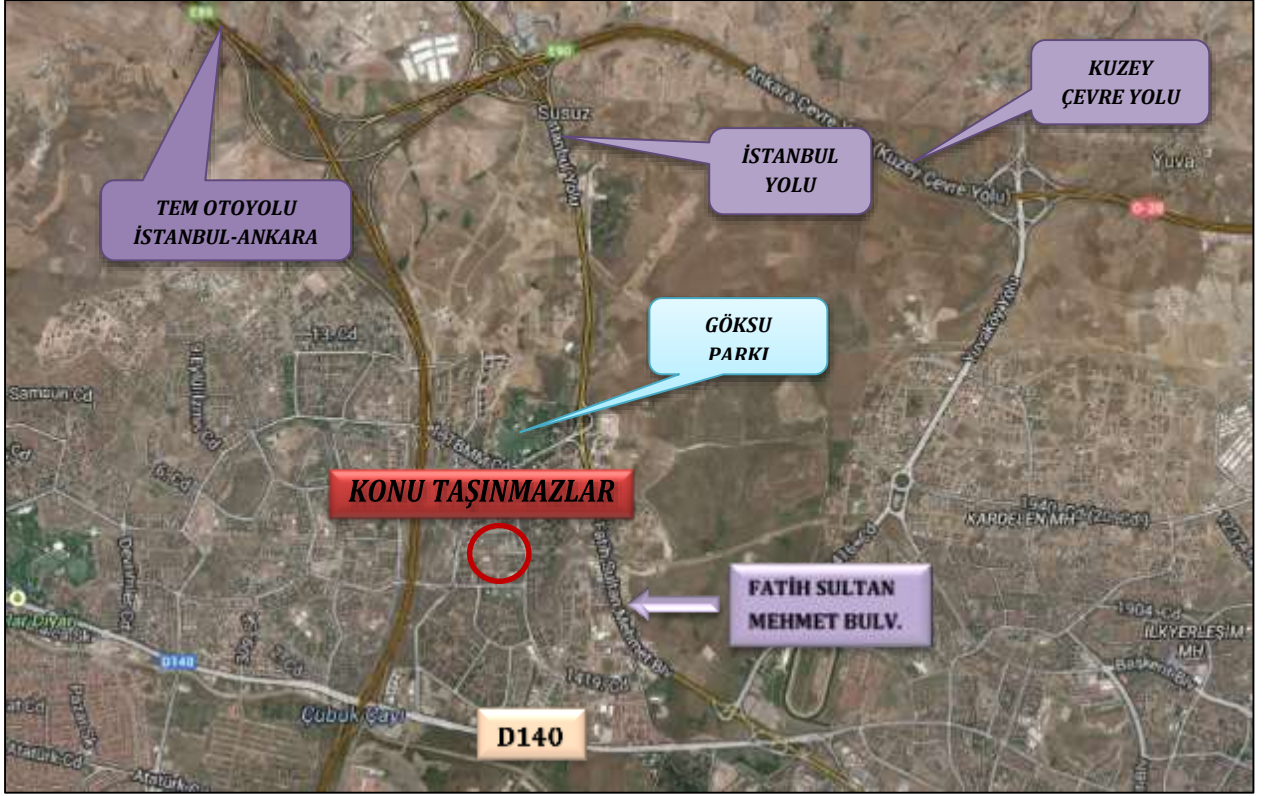
Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem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

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

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Göksu Mahallesi, Erzurum Kongresi Caddesi 86.Sokak No:4A (A Blok) ve No:4B (C Blok) posta adresinde konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Metrokent Konutları dahilinde yer alan taşınmazlar Göksu Parkı'ndan güney yönünde 800 metre ilerlendiğinde sağ kolda yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede çok katlı yapılaşma dokusu hakimdir.



Taşınmazın bulunduğu Eryaman semtine ulaşım İstanbul Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ankara da sanayinin İstanbul Yolu'na taşınması ile geleceğin sanayi üsleri bu yol üzerinde boy göstermeye başlamış ve buna paralel olarak, sanayi tesislerinde çalışan insanların (alt ve orta gelir grubunun) konut ihtiyacını karşılamak üzere kooperatifler kurulmuştur. İlk planlı yerleşim alanı Batıkent olmuştur ve metronun gelmesiyle önemli bir merkez halini almıştır. Yerleşim bölgesi olarak gelişen diğer bir bölge ise Eryaman olmuştur. Batıkent ve Eryaman, ÖDTÜ ya da Hacettepe Üniversitesi'nde okuyan öğrencilerin tercih ettikleri yerlerin başında gelmekte olup, konut sayısının artışı, bu bölgelerde market, alışveriş merkezi gibi oluşumları da beraberinde getirmiştir.

1970'lerde merkezi bugünkü Eryaman olarak düşünülen yeni gelişme alanları öngörülmüş ve onun devamında çeşitli gecekonduların uygulanmalarından sonra bölgenin büyük kooperatiflere tahsis edilmesiyle düşük gelirli insanların yerleştiği bir aks haline geldi. Yenikent Organize Sanayi Bölgesi'nin yapılması ile Sincan ve Etimesgut'a da biraz daha orta gelirli kesim yerleşmiştir. Sonuç olarak İstanbul Yolu sanayinin yer aldığı, orta ve alt gelir gruplarının yerleştiği, bir aks haline almıştır. Aynı bölgede yer alan Elvankent'te, plan ile oturacak gelir grubu çakışmaması nedeniyle talep beklenen seviyeye ulaşmamış fakat Eryaman, Elvankent ve Doğakent toplu konut projeleri bu aksın gelişmesinde önemli rol oynamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge düzenli yapılaşmış konut bölgesi olarak gelişim göstermekte olup bölgede yeni konut inşaat faaliyetlerinin sürdüğü ve bölgede gelişimin hızlı bir şekilde devam ettiği gözlemlenmiştir. Gelişimle beraber artan nüfusa paralel olarak bölgeye yapılan metro ulaşım yatırımının bölgeye ayrıca hareketlilik katacağı düşünülmekte iken halihazırda bölge geneline beklenen canlılık kazandırılmamıştır.



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Etimesgut	Eryaman	46480	1	12.290,00 m2	B1 blok-b3 blok betonarme apartman	-	-

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu; Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 46480 ada 1 parselde 12.290 m² yüzölçümlü parsel üzerinde toplam 5 adet blok mevcuttur. Konu parselde; tapuda B1, B2 ve B3 olarak kayıtlı 3 adet blok ile değerlendirme konusu A ve C bloklar yer almaktadır. C blok projesinde ticaret bloğu ve A blok ise Anaokulu olarak belirtilmiştir.

Değerlemeye konu A blok mevcutta anaokulu fonksiyonlu ve C blok mevcutta "Özel Eryaman Pi Anadolu Lisesi" olarak eğitim tesisi amaçlı kullanılmaktadır.



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

Tablo 10. Taşınmazların Yer Aldığı Parseldeki Bağımsız Bölüm Dağılımı

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

Değerlemeye konu C Blok; 1 bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. C Bloкта toplam 26 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm tescil edilmiş olup mahallinde binanın tamamının eğitim tesisi olarak kullanıldığı görülmüştür. Mevcutta dükkân hacimleri kendi içerisinde bölümler oluşturularak sınıf, laboratuvar, ofis, öğretmenler odası gibi farklı kullanım amaçlı hacimlere dönüştürülmüştür. Blok bazında yapılan değişikliklerin taşınmazın kapalı alanında herhangi bir değişikliğe neden olmadığı görülmüştür. Mevcutta ortaokul ve lise olarak faaliyet göstermekte olan C Bloğun bodrum katında; Konferans Salonu, 2 tane duş, 2 lav-wc, 3 tane ısıtma sistemi odası, yemekhane, mutfak ve kapalı spor salonu hacimleri bulunmakta olup, toplam brüt 1047,35 m² kullanım alanına sahiptir. Zemin katında; 2 adet wc, Fen-Kimya laboratuvar Odası, Öğretmenler Odası, Etüt Odası, yemekhane, yönetici odası, ofis odası, 8 adet sınıf olmak üzere toplam 15 adet hacimden oluşmakta olup, toplam brüt 886,89 m² kullanım alanına sahiptir. 1.Normal Katında; 18 adet sınıf, 1 adet laboratuvar odası ve öğretmenler odası, 2 adet wc hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat brüt 979,80 m² kullanım alanına sahiptir. C Blok toplam 2.914,04 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Anaokulu olarak faaliyet gösteren A blok bodrum kat 716,70 m², zemin kat 1.204,96 m² ve 1.kat 568,47 m² olmak üzere toplam 2.490,13 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Tablo 11. A ve C Bloğun Bağımsız Bölüm Dağılımı (Onaylı Mimari Proje)

BLOK	KAT	FONKSİYON	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	Bodrum Kat	Personel Odası, Mutfak, Tesisat Odası, Temizlik Odası, Tesisatçı Odası, Soğuk Depo, WC'ler Ve Sığınak	1
	Zemin Kat	Spor Alanı, Sinema, 4 Adet Oyun Odası + Yatakhane, 2 Adet İzleme Odası, WC'ler, Öğretmen Odası, Yemekhane, Veli Bekleme Kısım, Müdür Odası Ve Sekreter Odası	
	1.Normal Kat	4 Adet Oyun Odası + Yatakhane, 2 Adet İzleme Odası ve WC	
C	Bodrum Kat	Dükkanlara Ait Depolar, Sığınak, WC ve Merkezi Teshin	26
	Zemin Kat	12 Adet Dükkan	
	1.Normal Kat	14 Adet Dükkan	

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu blokların yapısal özelliklerine ilişkin bilgiler tabloda gösterilmiştir.

Tablo 12. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

		A BLOK	C BLOK
<i>Yapı Tarzı</i>	:	Betonarme	Betonarme
<i>Yapı Sınıfı</i>	:	4A	4A
<i>Yapının Yaşı</i>	:	8	8
<i>Yapı Nizamı</i>	:	Blok	Blok
<i>Dış Cephe</i>	:	Dış cephe boyası	Dış cephe boyası
<i>Kat Sayısı</i>	:	3	3
<i>Bağımsız Bölüm Sayısı</i>	:	1	26
<i>Otopark</i>	:	Açık ve Kapalı otopark	Açık ve Kapalı otopark
<i>Güvenlik</i>	:	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<i>Yangın tesisatı</i>	:	Mevcut	Mevcut
<i>Isınma sistemi</i>	:	Merkezi ısınma sistemi	Merkezi ısınma sistemi
<i>Asansör</i>	:	Mevcut	Mevcut
<i>Su Deposu</i>	:	Mevcut	Mevcut
<i>Jeneratör</i>	:	Mevcut	Mevcut
<i>Doğalgaz</i>	:	Şebeke	Şebeke
<i>Elektrik</i>	:	Şebeke	Şebeke
<i>Su</i>	:	Şebeke	Şebeke
<i>Kanalizasyon</i>	:	Şebeke	Şebeke
<i>*Kapalı Alan (m²)</i>	:	2.490,13	2.914,11

*Yapı Kullanma İzin Belgisinden alınmıştır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı blokların dış cephesi, akrilik esaslı dış cephe boyası ve alüminyum kompozit dış cephe kaplamasıdır. Değerlemeye konusu bağımsız bölümlerin iç hacim özellikleri; zemin kaplamaları seramik, duvarları alçı üzeri saten boya ile kaplıdır. Islak hacimlerin yer ve duvar döşemesi seramik kaplamadır. Tavandan aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Giriş kapıları camlı alüminyum doğrama mamuldür. İç kapılar Amerikan panel kapı olup, pencere doğramaları alüminyum demir doğrama mamuldür.

Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına ait bilgiler aşağıda sunulmuştur. Binalardaki işletme bütünlüğü düşünülerek bağımsız bölümlerin mimari proje kullanım alanlarına bina ortak alanından dağıtılan paylar katılarak brüt kullanım alanları hesaplanmıştır.

Tablo 13. A ve C Blok Kullanım Alanları

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)			
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM BRÜT ALAN
A	ZEMİN	1	EĞİTİM TESİSİ- ANA OKULU	716,70	1.204,96	568,47	2.490,13
C	ZEMİN	1-26	26 ADET DÜKKAN	1.047,35	886,89	979,8	2.914,04
TOPLAM							5.404,17

Tablo 14. C Blok Kullanım Bağımsız Bölüm Proje Alanları

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	ALAN (m ²)					
				BODRUM	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM 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	1.948,42	956,62	2.914,04

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

➤ GÜÇLÜ YANLAR

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

➤ ZAYIF YANLAR

- Eğitim sektöründe hizmet veren gayrimenkullerde ihtisaslaşmış bir Pazar bulunmaması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

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

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkullerden A blok eğitim tesisi-anaokulu, C blok ticari kullanıma yönelik olarak projelendirilmiştir. Halihazırda 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.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Emsal karşılaştırma yönteminde bölgede satılık / kiralık emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlak yetkilileri ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

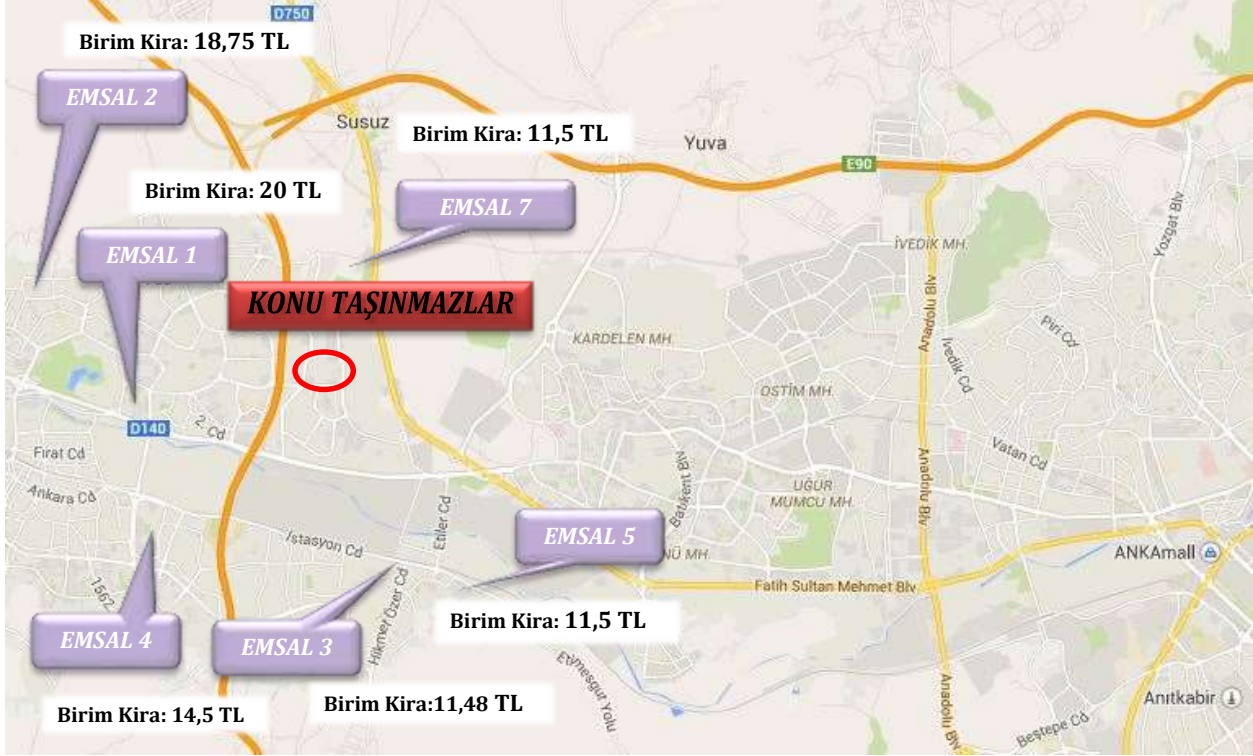
7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Taşınmazların bulunduğu bölge toplu konut idaresi tarafından inşa edilmiş bir bölge olup bölgedeki yapılaşma site tarzıdır. Bölgede sitelerin arasında irili ufaklı ticari birimler yer almakta olup bölgedeki ticari faaliyet bu alanlarda gerçekleşmektedir. Pazar araştırması bölge alanı genişletilerek komple ticari bina emsallerinden seçilmiştir. Pazardan elde edilen kira ve satış verileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

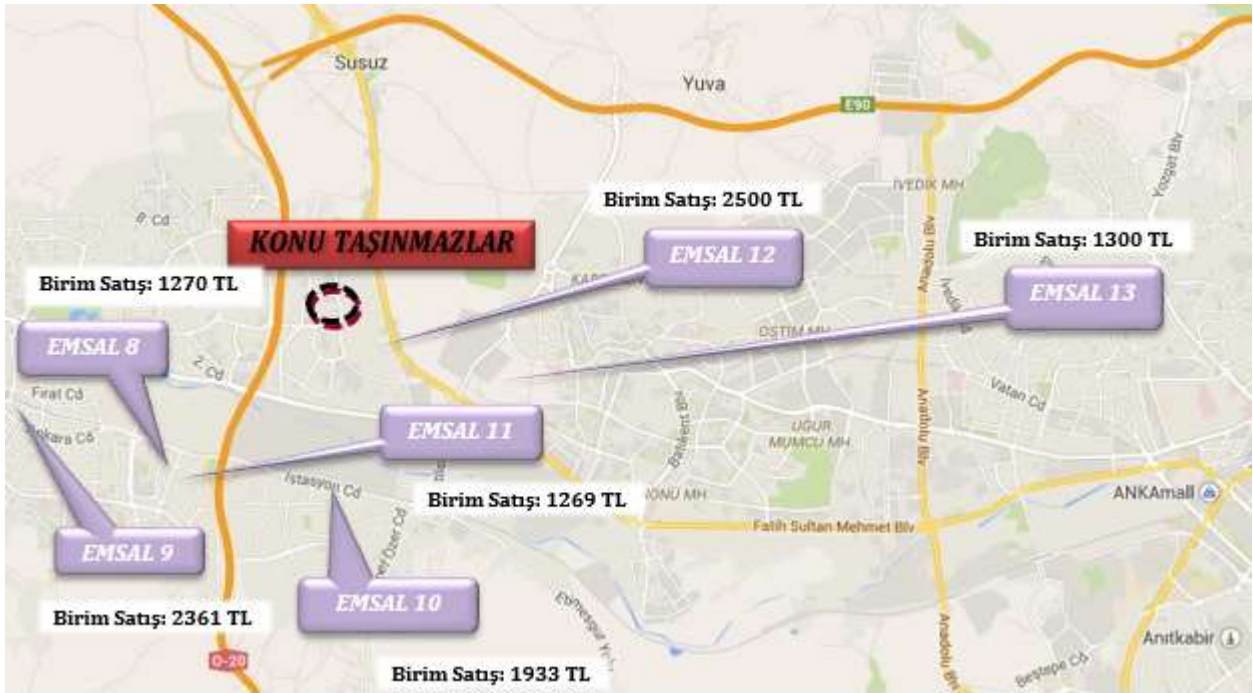
KİRALIK EMSALLER	Emsal Açıklaması	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İLETİŞİM
EMSAL 1	Konu taşınmazlara ve Ankara Ayaş Yoluna yakın konumda, yeni binada, bodrum+zemin+3 normal kat+çatı katından oluşan, masrafsız 2500 m ² kapalı alan 5 katlı ticari bina için aylık 50.000 TL kira bedeli istenmektedir.	2.500	50.000	20	Müteahhit Firma: 0532 337 38 18
EMSAL 2	Konu taşınmazlarla aynı bölgede, Lozan Barış Caddesi üzerinde, kreş kullanımına uygun bodrum+zemin+1 normal kat+çatı katı olmak üzere toplam 4 katlı, 800 m ² kapalı alanlı,225 m2 bahçesi bulunan, yeni ticari bina için aylık 15.000 TL kira bedeli istenmektedir.	800	15.000	18,75	Marka Gayrimenkul: 0507 069 99 61
EMSAL 3	Etimesgut İstasyon Caddesi üzerinde, 7400 m ² kapalı alanlı, B+Z+3NK+Çatı katından meydana gelen, yeni bina, içi yapı, masrafsız özel okul ve kurumsal kiralamaya uygun ticari bina için aylık 85.000 TL kira bedeli istenmektedir.	7.400	85.000	11,48	Re-Max Lider: 0312 468 31 21
EMSAL 4	Etimesgut Elvankent konutlarının yanında 3 katlı,10 yıllık bina, içi kısmen tadilat ihtiyacını bulunduran kreş kullanımına uygun 1000 m ² kapalı kullanım alanlı bina için aylık 14.500 TL kira bedeli istenmektedir.	1.000	14.500	14,5	Girveli Emlak: 0542 635 46 29
EMSAL 5	Taşınmazlara yakın konumda, İstasyon Caddesi üzerinde, kurumsal kiralamaya uygun, 5 katlı, 312 m2 taban alanı oturumlu, toplam 1560 m ² kapalı alanlı ticari bina için aylık 18.000 TL kira bedeli istenmektedir.	1.560	18.000	11,5	Altuntaş Gayrimenkul: 0532 151 74 61
EMSAL 6	Etimesgut Eryaman Bölgesinde,2 bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 10.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip olan, mevcutta özel okul olarak kullanılan ticari bina için aylık 130.000 TL kira bedeli ödediği bilgisi alınmıştır.	10.000	130.000	13	Re-Max Bulvar: 0536 336 17 53
EMSAL 7	Taşınmazlara yakın konumda, İstasyon Caddesine cepheli, kurumsal kiralamaya uygun, 4 katlı, 325 m2 taban alanı oturumlu, toplam 1300 m ² kapalı alanlı ticari bina için aylık 15.000 TL kira bedeli istenmektedir.	1.300	15.000	11,5	Re-Max Adım: 0532 311 70 41
SATILIK EMSALLER	Emsal Açıklaması	ALAN (m ²)	SATILIK DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İLETİŞİM
EMSAL 8	Etimesgut 9. Cadde üzerinde, 2 bodrum+zemin+3 normal kat olacak şekilde toplam 6 katlı, 1.300 m ² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş mini plaza 1.650.000 TL bedelle satılık olup aylık 15.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal eğitim kurumlarına, kurumsal şirketlere, kreşlere, bankalara kiralamaya uygun niteliktedir.	1.300	1.650.000	1.270	İlgili Kişi:Eyüp Demirci 0536 443 05 46
EMSAL 9	Etimesgut Ankara Ayaş yoluna cepheli, 1.800 m ² kapalı alanlı,4 yıllık, bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ticari bina mevcutta spor kompleksi ve yaşam merkezi olarak faaliyet göstermektedir. Bina düğün salonu, spor merkezi, okul, rehabilitasyon, kreş ve gündüz bakımevi gibi kullanılmaya uygun vaziyettedir. Söz konusu emsal 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Binanın aylık 27.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira: 15,00 TL/m ²)	1.800	4.250.000	2.361	Remax Lot 2: 0312 441 86 86
EMSAL 10	Etimesgut İstasyon Caddesi üzerinde 450 m ² kapalı alanlı, B+Z+1NK'lı yeni inşa edilmiş olan ticari bina 870.000 TL bedelle satılıktır. Aylık kira getirisi 6000 TL olarak beyan edilmektedir. (Birim Kira: 13,33 TL/m ²)	450	870.000	1.933	Zirve Emlak: 0312 331 74 74
EMSAL 11	Etimesgut 9.Cadde üzerinde 1.300 m ² kapalı alanlı, 2B+Z+3NK+Çatı katından meydana gelen yeni inşa edilmiş okul, kreş, yurt, poliklinik kullanımına uygun bina 1.650.000 TL bedelle satılıktır.	1.300	1.650.000	1.269	Özçelik Emlak Ofisi: 0312 268 29 93
EMSAL 12	Etimesgut Eryaman Bölgesinde,2 bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 10.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip olan, mevcutta özel okul olarak kullanılan ticari bina 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.	10.000	25.000.000	2.500	Re-Max Bulvar: 0536 336 17 53
EMSAL 13	Etimesgut Eryaman Bölgesinde,1 bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 1.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip olan, ticari bina 1.300.000 TL bedel ile satılıktır.	1.000	1.300.000	1.300	Ew arsa Gayrimenkul: 0312 228 02 28

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede satılık ve kiralık ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Bölgedeki küçük ölçekli çarşı niteliğindeki AVM'lere talebin düşük olduğu görülmüş olması konu taşınmazların komple bina şeklinde hizmet fonksiyonlu olarak kira ya da satış kabiliyetinin daha yüksek olacağı kanaatini oluşturmaktadır. Emsal alanı genişletilerek hizmet (okul, hastane, dersane vb.) sektörüne hitap eden ticari binalarda birim satış ve kira değerleri analiz edilmiştir.



KİRALIK EMSAL MÜLKLER KROKİSİ



SATILIK EMSAL MÜLKLER KROKİSİ

Emsal araştırması sonucunda ticari binalarda birim kira değerlerinin 11,5-20 TL/m², birim satış değerlerinin ~1.250-2.600 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Belirtilen birim fiyatlar pazarlık öncesi birim fiyatlar olup, birim fiyatlarda ortalama % 10-15 arasında pazarlık payının olacağı öngörülmektedir.

Değerlemeye konusu, Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Blok iskan almış, inşaatını tamamlamış ve faaliyete geçmiştir. Aşağıdaki tabloda birlikte satış / kiralama kabiliyetlerinin daha yüksek olması nedeniyle blok tamamı için değer takdir edilmiştir. Ayrıca C Blok içerisindeki dükkanların mevcut durum itibari ile ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde satılmasının güç olacağı düşünülmektedir.

Tablo 15. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE BRÜT ALANI (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL
A	1	ANAOKULU	2.490,13	1.600	3.984.208
C	1 ila 26	26 ADET DÜKKAN	2.914,04	2.000	5.828.080
TOPLAM			5.404,17		9.812.288

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin toplam satış değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **9.812.288.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

Sigortaya esas değer analizinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim maliyetleri hakkında tebliğ" III B Yapı Grubunda tanımlı "Sağlık Ocakları, Kamu Sağlık Dispanserleri" ile "Temel Eğitim Okulları" birim maliyeti olan 700 TL/m² esas alınmış olup A ve C bloğun sigortaya esas değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo 16. Sigortaya Esas Değer Hesabı

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	PROJE ALANI, m ²	BİRİM MALİYET, TL/m ²	SİGORTAYA ESAS DEĞER, TL
A	1	ANAOKULU	2.490,13	700	1.743.091
C	1-26	DÜKKAN	2.914,04	700	2.039.828
TOPLAM			5.404,17		3.782.919

Değerleme konusu gayrimenkullerden, A Blok olarak adlandırılan Anaokulu ve C Blok olarak adlandırılan ticaret bloğu için sigortaya esas toplam değer **3.782.919.-TL** hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir.

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan veriler doğrultusunda "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmış olup her iki yöntemle değerler desteklenmiştir.

Bölgedeki emsal mülkler incelendiğinde; ortalama birim kira değerinin ~15 TL/m² civarında olduğu görülmektedir. Piyasa verileri esas alındığında kapitalizasyon oranı 0,070-0,075 olarak hesaplanmaktadır. Konu taşınmazların mevcut yapısal özellikleri ve bölgedeki ticari binalarda kira/satış değerleri arasındaki korelasyon dikkate alınarak birlikte kiralanmaları durumunda kapitalizasyon oranının 0,07 olacağı öngörülmüştür. Emsal karşılaştırma analizinde izlenen yol esas alınarak taşınmazların birlikte kira kabiliyetinin daha yüksek olduğu kanaati ile blok bazında A Bloкта proje fonksiyonu "Anaokulu" olarak sınırlı olduğundan birim değer 7,5 TL/m², C Bloкта fonksiyon ticaret olması nedeni ile farklı fonksiyonda kullanım seçeneği nedeni ile 10,5 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo 17. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Satış Değeri Hesabı

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	PROJE ALANI	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/m ² /Ay	AYLIK GELİR TL/Ay	YILLIK GELİR TL/YIL	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ TL
A	1	2.490,13	7,50	18.676	224.112	0,070	3.201.596
C	1 ila 26	2.914,04	10,50	30.597	367.169	0,070	5.245.272
TOPLAM				49.273	591.281	0,070	8.446.868

Değerleme konusu gayrimenkuller iskanlı olmalarına rağmen uzun süreden beri boş kalmıştır. Bu durum dikkate alındığında genel olarak ticari ünitelerdeki ölçek sorunu nedeniyle kiralanamadığı ve sonuç olarak boşluk/kira kayıplarının yüksek olduğu görülmektedir. Konu iki bloğun blok tamamında kira kabiliyetinin daha yüksek olacağı düşünüldüğünden birlikte kiralamaya ilişkin pazar araştırılmış olup mevcut pazar koşulları ile Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile tamamlanmış olmaları durumundaki toplam satış değeri **8.446.868.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Değerleme konusu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve ticaret fonksiyonlu C Bloкта kira değeri mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak sonuç değere ulaşılmıştır. Tüm hesaplar blok bütününe birlikte tasarrufu esas alınarak yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda verilen değerler blok tamamı ve tamamlanmış olmaları durumu için takdir edilmiştir.

Tablo 18. Uyumlaştırma Tablosu

BLOK	SATIŞ DEĞERİ, TL (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ)	SATIŞ DEĞERİ, TL (DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ, TL
A	3.984.208	3.201.596	3.850.000
C	5.828.080	5.245.272	5.300.000
TOPLAM	9.812.288	8.446.868	9.150.000

Değerleme konusu A ve C bloğun toplam satış değeri sonucu **9.150.000.-TL** takdir edilmiştir.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu A blok tapu sicilinde "Eğitim Tesisleri-Ana Okulu" olarak kayıtlıdır ve fiili kullanımı ile tapu niteliği arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. A blok 1 numaralı bağımsız bölümün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu C Blok tamamı 26 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup tüm bağımsız bölümler halihazırda Deniz G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindedir ve mevzuat gereği kat mülkiyeti kurularak yasal prosedür yerine getirilmiştir. C blok tamamını oluşturan 26 adet bağımsız bölüm, A blok ile birlikte 01.09.2014 tarihinde Eryaman Pi Eğitim Tesisleri A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiralama işlemini takiben Milli Eğitim Bakanlığında gerekli prosedürün yerine getirilerek 31.08.2015 tarih ve 95178074-405.01-E.8588815 sayılı yazı (ekte sunulmuştur.) ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmiştir. C Blok dahilindeki 26 adet bağımsız bölümün kira geliri elde etmek üzere eğitim fonksiyonlu olarak kiralanmış olması, Milli Eğitim Bakanlığınca da işletme ruhsatı verilerek yasal prosedür gereğinin yapılmış olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu Anaokulu fonksiyonlu A Blok ve 26 adet dükkandan meydana gelen C blok birlikte 01.09.2014 tarihinde Eryaman Pi Eğitim Tesisleri A.Ş.'ye kiralanmıştır. Milli Eğitim Bakanlığınca 31.08.2015 tarih ve 95178074-405.01-E.8588815 sayılı yazı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konu taşınmazların yerinde yapılan incelemede eğitim tesisi olarak faaliyette olduğu görülmüştür. Bölge talebi doğrultusunda eğitim tesisi olarak kiralanılan taşınmazlar için mevcut kullanım fonksiyonunun etkin ve verimli kullanımları olduğu kanaatine varılmıştır.

Tablo 19. Nihai Değer Tablosu

ADA	PARSEL	BLOK NO	PROJE ALANI	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	*KİRA DEĞERİ, TL/Ay	**K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL	%18 K.D.V. DÂHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL
46480	1	A	2.490,13	1.743.091	18.676	3.850.000	4.543.000
46480	1	C	2.914,04	2.039.828	30.597	5.300.000	6.254.000
TOPLAM			5.404,17	3.782.919	49.273	9.150.000	10.797.000

*Rapor içeriğinde belirtilen değerler K.D.V. Hariç değerlerdir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ, TL

9.150.000- TL (DOKUZMİLYON YÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

